

Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Lausuntotiivistelmä

Mietintöjä ja lausuntoja 37/2018

Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriö

ISBN PDF: 978-952-259-716-8
Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö
Julkaisutuotanto

Helsinki 2018

Kuvailulehti

Julkaisija	Oikeusministeriö	2.10.2018	
Tekijät	Aleksi Heikkilä		
Julkaisun nimi	Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista Lausuntotiivistelmä		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön julkaisu 37/2018		
Diaari/hankenumero	VN/882/2018 OM022:00/2016	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN PDF	978-952-259-716-8	ISSN PDF	1798-7105
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-716-8		
Sivumäärä	38	Kieli	suomi
Asiasanat	lunastuslaki, lunastuskorvaus, täysi korvaus, arvonleikkaus		
Tiivistelmä <p>Oikeusministeriö vastaanotti yhteensä 29 lausuntoa arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista laaditusta selvityksestä. Lausunnonantajien näkemykset jakautuvat sen suhteen tulisiko lunastuslain arvonleikkaussäännökset kumota. Osa ministeriöistä sekä elinkeinoelämää että maanomistajia edustavat tahot kannattavat arvonleikkaussäännösten kumoamista. Kunnat pääasiassa vastustavat arvonleikkaussäännösten kumoamista. Osa lausunnonantajista ei ota kantaa arvonleikkaussäännösten kumoamista koskevaan kysymykseen, vaan pitää sitä lähinnä poliittisena arvovalintakysymyksenä.</p> <p>Usea lausunnonantaja tuo esiin sen, että arvonleikkaussäännöksiä on lunastustoimituksissa sovellettu harvoin tai ei ollenkaan. Samalla kuitenkin korostetaan arvonleikkaussääntelyllä olevan jo sen olemassaoloon liittyvä merkittävä vaikutus kunnan maapolitiikkaan. Osa kunnista katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisen johdosta nykyään pääsääntöisenä toimintatapana olevan vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta jouduttaisiin enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen. Toisaalta osa lausunnonantajista arvioi, että arvonleikkaussäännösten poistaminen toisi positiivisia vaikutuksia kuntien oikea-aikaiseen maanhankintaan ja tasapainottaisi maanomistajien ja kuntien välisiä neuvotteluasetelmia vapaaehtoisissa maakaupoissa ja maankäytösopimuksissa.</p> <p>Selvityksessä esitetyt arviot, joiden mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen vahvistaisi omaisuuden suojaaja ja edistäisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Osa lausunnonantajista, pääasiassa kunnat, katsovat, että arvonleikkaussäännösten poistaminen vaikeuttaisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.</p> <p>Lisäksi moni lausunnonantaja toteaa, että arvonleikkaussäännösten poistaminen lisäisi spekulointia maan tulevasta arvosta ja avaisi mahdollisuuksia kiinteistökeinotteluun, mikä nostaisi yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan arvoa ja sitä kautta myös asuntojen hintoja.</p>			
Kustantaja	Oikeusministeriö		
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet	2.10.2018	
Författare	Aleksi Heikkilä		
Publikationens titel	Utredning av konsekvenserna av att bestämmelserna om värdenedsättning stryks Sammandrag av utlåtanden		
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikation 37/2018		
Diarie-/projektnummer	VN/882/2018 OM022:00/2016	Tema	Betänkanden och utlåtanden
ISBN PDF	978-952-259-716-8	ISSN PDF	798-7105
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-716-8		
Sidantal	38	Språk	finska
Nyckelord	inlösningslag, inlösningsersättning, full ersättning, värdenedsättning		
Referat	<p>Justitieministeriet mottog totalt 29 utlåtanden om konsekvenserna av att bestämmelserna om värdenedsättning stryks. Remissinstansernas uppfattningar är delade visavi huruvida inlösningslagens bestämmelser om värdenedsättning borde upphävas. En del ministerier samt företrädare för näringslivet och markägarna understöder att bestämmelserna om värdenedsättning upphävs. Kommunerna motsätter sig huvudsakligen att bestämmelserna om värdenedsättning upphävs. En del remissinstanser tar inte ställning till frågan om upphävande av bestämmelserna om värdenedsättning, utan anser den närmast vara en politisk fråga om att välja värden.</p> <p>Flera remissinstanser påpekar att bestämmelserna om värdenedsättning sällan eller inte alls har tillämpats vid inlösningsförrättningar. De framhåver ändå samtidigt att regleringen om värdenedsättning redan genom sin existens har en betydande inverkan på den kommunala markpolitiken. En del kommuner anser att man till följd av ett upphävande av bestämmelserna om värdenedsättning i tilltagande grad skulle bli tvungen att ty sig till inlösnings i stället för att såsom i regel idag tillämpa frivillig handel. En del remissinstanser bedömer å andra sidan att ett slopande av bestämmelserna om värdenedsättning skulle ge positiva konsekvenser med rättidig kommunal markanskaffning och balansera upp förhandlingspositionerna mellan markägarna och kommunerna vid frivilliga markköp och avtal parterna emellan om markanvändning.</p> <p>De bedömningar som framfördes i utredningen, enligt vilka ett upphävande av bestämmelserna om värdenedsättning skulle stärka egendomsskyddet och främja att markägare bemöts jämställt, splittrar åsikterna bland remissinstanserna. En del remissinstanser, huvudsakligen kommunerna, anser att ett upphävande av bestämmelserna om värdenedsättning skulle försvåra likabehandlingen av markägarna.</p> <p>Flera remissinstanser konstaterar dessutom att ett upphävande av bestämmelserna om värdenedsättning skulle öka spekulerandet om markens framtida värde och öppna möjligheter till fastighetsspekulation, vilket skulle höja värdet på den mark som behövs för samhällsbyggande och således även bostadspriserna.</p>		
Förläggare	Justitieministeriet		
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

1	Johdanto	6
1.1	Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista ja lausuntokierros.....	6
1.2	Yhteenveto lausunnoista.....	9
2	Yleisiä huomioita	11
2.1	Tulisiko arvonleikkaussäännökset säilyttää vai poistaa	11
2.2	Yleiset arviot selvityksestä ja siinä esitetyistä vaikutusarvioista.....	12
3	Yksityiskohtaiset kannanotot	15
3.1	Vaikutukset kunnan maapoliittisen toimintalinjauksen valintaan	15
3.2	Vaikutukset maankäytösopimusneuvotteluihin.....	19
3.3	Vaikutukset kunnan mahdollisuuteen kattaa yhdyskuntatekniikan kustannukset/arvonleikkaus ja kunnan keräämät verot sekä muut maksut.....	22
3.4	Vaikutukset omaisuuden suojaan.....	23
3.5	Vaikutukset maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.....	25
3.6	Vaikutukset asuntojen hintoihin.....	28
3.7	Vaikutukset lunastusmenettelyyn, korvausarviointiin ja lunastuskorvauksiin	29
3.8	Vaikutukset maanomistajien myyntikäyttäytymiseen ja vapaaehtoiisiin kaappoihin.....	32
3.9	Vaikutukset kuntatalouteen	35
4	Muut huomiot	37

1 Johdanto

1.1 Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista ja lausuntokierros

Oikeusministeriössä laadittiin vuonna 2016 arviomuistio lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista (Jari Salila: Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet, Oikeusministeriö, Selvityksiä ja ohjeita 33/2016). Yhtenä kysymyksenä arviomuistiossa tarkasteltiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977; lunastuslaki) arvonleikkaussäätelyä. Toimenpidearviona arviomuistiossa katsottiin, että arvonleikkaussäätely liittyy kiinteästi korvausten määräämisen perusteisiin, minkä vuoksi sen asema ja tarpeellisuus tulisi arvioida työryhmässä korvausperusteiden uudelleenarvioinnin yhteydessä. Tämän työn tukemiseksi oikeusministeriö on hankkinut arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista selvityksen.

Selvityksen kohteena on ollut lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentin mukainen arvonleikkaus. Lunastuslain 31 §:n 1 momentin säännös, jonka mukaan lunastuskorvausta määrättäessä ei oteta huomioon lunastusyriytyksen vaikutusta lunastettavan omaisuuden arvoon, on jätetty pääosin selvitystehtävän ulkopuolelle. Selvityksen tarkoituksena on ollut laatia perusteltu arvio arvonleikkaussäätelyn mahdollisen kumoamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista kuntien maapolitiikkaan ja kaavoituskäytäntöihin sekä maanomistajien myyntikäyttäytymiseen.

Selvityksen mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen suorat taloudelliset vaikutukset olisivat ilmeisesti vähäisiä. Vapaaehtoisissa kaupoissa maksettaviin hintoihin säännösten poistamisella voi selvityksen mukaan olla vaikutusta. Selvityksessä todetaan, että omaisuudensuojan kannalta arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutus olisi positiivinen ja se tasapainottaisi maanomistajan ja kunnan välistä neuvotteluasetelmaa. Selvityksen mukaan kuntien maapolitiikkaan arvonleikkaussäännösten poistamisella ei ilmeisesti olisi merkittäviä vaikutuksia. Selvityksessä todetaan, että sään-

tely-ympäristössä ja yhteiskunnallisissa oloissa tapahtunut kehitys puoltaisi arvonleikkaussäännöksistä luopumista.

Selvityksestä pyydettiin lausuntoja seuraavilta 59 taholta 3. elouuta 2018 mennessä (lausunnon antaneet merkitty *:llä). Erityisesti kunnilta pyydettiin vastauksia lausuntotiivistemässä lihavoituihin vaikutusten arviointia koskeviin kysymyksiin. Oikeusministeriö vastaanotti yhteensä 29 lausuntoa. Työ- ja elinkeinoministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, puolustusministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, korkein hallinto-oikeus, Pohjois-Savon kärjäoikeus, Varsinais-Suomen kärjäoikeus ja Metsähallitus vastasivat lausuntopyyntöön, mutta ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa selvityksestä.

valtiovarainministeriö	*
työ- ja elinkeinoministeriö	
liikenne- ja viestintäministeriö	
maa- ja metsätalousministeriö	*
opetus- ja kulttuuriministeriö	
puolustusministeriö	
sisäministeriö (sisäministeriön poliisiosasto)	*
sosiaali- ja terveysministeriö	
ympäristöministeriö	*
korkein oikeus	
korkein hallinto-oikeus	
Etelä-Savon kärjäoikeus	*
Kanta-Hämeen kärjäoikeus	
Lapin kärjäoikeus	
Oulun kärjäoikeus	*
Pohjanmaan kärjäoikeus	*
Pohjois-Savon kärjäoikeus	
Vantaan kärjäoikeus	*
Varsinais-Suomen kärjäoikeus	
Maanmittauslaitos	*
Metsähallitus	
Senaatti-kiinteistöt	*
Espoon kaupunki	
Helsingin kaupunki	*
Hämeenlinnan kaupunki	
Iisalmen kaupunki	

Joensuun kaupunki	*
Jyväskylän kaupunki	
Järvenpään kaupunki	*
Kajaanin kaupunki	
Kokkolan kaupunki	
Kouvolan kaupunki	
Kuopion kaupunki	*
Kuusamon kaupunki	*
Lahden kaupunki	*
Lappeenrannan kaupunki	*
Lempäälän kunta	
Mikkelin kaupunki	
Oulun kaupunki	*
Pirkkalan kunta	
Porin kaupunki	*
Riihimäen kaupunki	
Rovaniemen kaupunki	
Savonlinnan kaupunki	
Tampereen kaupunki	*
Turun kaupunki	*
Vaasan kaupunki	*
Vantaan kaupunki	*
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK (EK)	*
Keskuskauppakamari	*
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry (MTK)	*
Natur och Miljö r.f.	
Suomen Asianajajaliitto	
Suomen Kuntaliitto (Kuntaliitto)	*
Suomen Lakimiesliitto ry	
Suomen luonnonsuojeluliitto	
Suomen tuomariliitto	*
Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry (SYS ry)	*
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.	

1.2 Yhteenveto lausunnoista

Lausunnonantajien näkemykset jakautuvat sen suhteen tulisiko lunastuslain arvonleikkaussäännökset kumota. Osa ministeriöistä sekä elinkeinoelämää että maanomistajia edustavat tahot kannattavat arvonleikkaussäännösten kumoamista. Kunnat pääasiassa vastustavat arvonleikkaussäännösten kumoamista. Osa lausunnonantajista ei ota kantaa arvonleikkaussäännösten kumoamista koskevaan kysymykseen, vaan pitää sitä lähinnä poliittisena arvovalintakysymyksenä.

Lausunnonantajien yleiset arviot selvityksen sisällöstä ja esitystavasta vaihtelevat. Osa lausunnonantajista katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia on tuotu selvityksessä esiin tehtävänannon kannalta riittävän monipuolisesti ja hyvin perustelluin johtopäätöksin. Enemmistö kunnista pitää selvityksessä esitettyjä johtopäätöksiä kyseenalaisina tai virheellisinä. Niiden mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia ei ole selvityksessä kartoitettu riittävän laajasti, eivätkä ne pidä selvityksessä esitettyjä arvioita vaikutusten merkittävydestä niiden näkökulmasta asianmukaisina. Lisäksi moni lausunnonantaja toivoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia tutkittaisiin tarkemmin sekä katsoo, että arvonleikkaussäännösten tarkoituksenmukaisuutta tulisi harkita osana lunastuslain kokonaisuudistusta eikä omana erilliskysymyksenään.

Usea lausunnonantaja tuo esiin sen, että arvonleikkaussäännöksiä on lunastustoimiuksissa sovellettu harvoin tai ei ollenkaan. Samalla kuitenkin korostetaan arvonleikkaussääntelyllä olevan jo sen olemassaoloon liittyvä merkittävä vaikutus kunnan maapolitiikkaan. Osa kunnista katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisen johdosta nykyään pääsääntöisenä toimintatapana olevan vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta jouduttaisiin enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen. Toisaalta osa lausunnonantajista arvioi, että arvonleikkaussäännösten poistaminen toisi positiivisia vaikutuksia kuntien oikea-aikaiseen maanhankintaan ja tasapainottaisi maanomistajien ja kuntien välisiä neuvotteluasetelmia vapaaehtoisissa maakaupoissa ja maankäyttösopimuksissa.

Selvityksessä esitetty arvio, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen vahvistaisi omaisuuden suoja, jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Lausunnonantajien näkemykset poikkeavat toisistaan erityisesti siltä osin, missä määrin maan käyttötarkoituksen muuttumiseen perustuvan kiinteistön odotusarvon katsotaan kuuluvan omaisuudensuojan piiriin nykyisten perusoikeuksien tulkintakäytännön valossa. Osa lausunnonantajista kiinnittää huomiota muun muassa siihen, ettei nykyisiä arvonleikkaussäännöksiä ole säädetty perustuslain säätämisyjärjestyksessä, ja katsoo, että nykyisellään sääntelyyn liittyy jännite perustuslain (731/1999) ja Euroopan ihmisoikeus-

sopimuksen takaamaan omaisuuden suojaan nähden. Osa lausunnonantajista sen sijaan katsoo, että arvonleikkaussäntely ei ole ristiriidassa sen enempää kansallisen kuin Suomea sitovien kansainvälisten sopimustenkaan mukaisen omaisuuden suojan kanssa, vaan se on pikemminkin poikkeus täyden korvauksen periaatteesta ja se tulisi ymmärtää lunastushankkeen vaikutuksen huomiotta jättämistä koskevana erityissääntelynä.

Osa lausunnonantajista yhtyy selvityksessä esitettyyn arvioon, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Osa lausunnonantajista, pääasiassa kunnat, sen sijaan katsovat, että arvonleikkaussäännösten poistaminen päinvastoin vaikeuttaisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, sillä säännökset osaltaan edesauttavat maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Moni lausunnonantaja toteaa, että arvonleikkaussäännösten poistaminen lisäisi spekulointia maan tulevasta arvosta ja avaisi mahdollisuuksia kiinteistökeinotteluun, mikä nostaisi yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan arvoa ja sitä kautta myös asuntojen hintoja.

Lisäksi lausuntopalautteessa kiinnitettiin huomiota siihen, että jos arvonleikkaussäännöstö päädytään poistamaan, on syytä harkita, tarvitaanko raakamaalunastuksia varten erityissäännös lunastushankkeen vaikutuksen huomiotta jättämiseksi.

2 Yleisiä huomioita

2.1 Tulisiko arvonleikkaussäännökset säilyttää vai poistaa

Maa- ja metsätalousministeriö, sisäministeriön poliisiosasto, EK, Senaatti-kiinteistöt ja MTK kannattavat arvonleikkaussäännösten poistamista. Keskuskauppakamari ei vastusta arvonleikkaussäännösten poistamista.

VM suhtautuu varauksellisesti arvonleikkaussäännösten poistamiseen, sillä poistamisella puututtaisiin kunnille säädetyyn oikeuteen, vaikka arvonleikkaussäännösten vähäisen soveltamisen vuoksi niiden taloudellinen merkitys ei ole ollutkaan suuri.

Helsingin kaupungin, Joensuun kaupungin, Kuusamon kaupungin ja Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännökset tulisi säilyttää tai Kuopion kaupungin ja Kuusamon kaupungin mukaan ainakin niiden poistamisen vaikutuksia tulisi selvittää perusteellisemmin. Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Vaasan kaupunki, Turun kaupunki ja SYS ry katsovat, että selvityksen perusteella ei ole perusteltua esittää arvonleikkaussäännösten poistamista lunastuslainsäädännöstä.

Maanmittauslaitos ei ota kantaa arvonleikkaussääntelyn tarkoituksenmukaisuuteen yksittäisen kunnan maanhankinnan kannalta taikka maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön sisältyvän, kirjoitetussa laissa rakennuslain 53 §:n 1 momenttiin (653/1990) sisältyvän ns. maan varastoimiskiellon kannalta. Se kuitenkin katsoo, että lakitason sääntelyn lunastuskorvauksesta tulisi olla norminpurun ja selkeyden tavoitteiden kannalta mahdollisimman yksiselitteistä ja ymmärrettävää.

Oulun kärjäoikeus, Pohjanmaan kärjäoikeus, Vantaan kärjäoikeus, Suomen tuomariliitto ja SYS ry toteavat, että kysymys siitä, tuleeko arvonleikkaussäännökset poistaa, on lainsäätäjälle kuuluva arvopohjainen poliittinen valinta.

Maa- ja metsätalousministeriö ja Pohjanmaan kärjäoikeus huomauttavat, että vertailumaissa vastaavaa arvonleikkaussääntelyä ei ole. Pohjanmaan kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus ja Suomen tuomariliitto kiinnittävät huomiota siihen, että Suomea eniten vastaavassa Ruotsissa vastaavat säännökset on kumottu.

2.2 Yleiset arviot selvityksestä ja siinä esitetyistä vaikutusarvioista

Etelä-Savon kärjäoikeus ja Järvenpään kaupunki katsovat, että arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikutukset on selvityksessä kartoitettu riittävän laajasti. EK:n mukaan selvitys on hyvin laadittu ja se on sisällöltään ja pohdinnoiltaan monipuolinen ja selkeä. Keskuskauppakamari toteaa, että selvityksessä on pyritty tarkastelemaan arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia monipuolisesti ja asetetun tehtävänannon mukaisella tavalla. MTK:n mukaan selvitys on hyvin perusteltu ja tarpeellinen.

Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy selvityksen johtopäätöksiin. Etelä-Savon kärjäoikeus katsoo, että selvityksen johtopäätökset ovat oikeat ja hyväksyttävät ja, että selvityksessä esitetyt arviot vaikutusten merkittävydestä ovat asianmukaisia. Senaattikiinteistöt katsoo, että selvitys on oikeansuuntainen. MTK:n mukaan selvitys tukee sen näkemystä siitä, että arvonleikkaussäännöstö voidaan kumota lunastuslaista. Maanmittauslaitos pitää selvityksessä tehtyä arvonleikkaussääntelyn vaikutusten arviointia sinällään oikeana.

Valtiovarainministeriö pitää todennäköisenä, että arvonleikkauksen poistamiset taloudelliset vaikutukset olisivat selvityksessä mainituin tavoin vähäiset. Sen mukaan poistamisen voidaan katsoa johdonmukaistavan pakkolunastustilanteiden sääntelyä.

EK:n mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen mahdollistaa markkinoiden tehokkaamman toimimisen näissä lunastustilanteissa, kun hinta määräytyy vapaasti markkinaosapuolten kesken. EK uskoo, että säännösten poistaminen tulee lisäämään maa-alueiden vaihdantaa ja näin lisää maaomaisuutta saadaan tulevaisuudessa rakentamisen piiriin.

Porin kaupungin mukaan selvitys on yksityisen maanomistajan näkökulmasta pääosin hyvin perusteltu, mutta kunnan näkökulmasta siitä voidaan esittää kritiikkiä.

Helsingin kaupungin mukaan selvitys vaikuttaa laaditun ensisijaisesti poliittisista lähtökohdista, asiaperusteiden ja objektiivisen tarkastelun jäädessä vähemmälle huomiolle. Vantaan kaupunki ei pidä laadittua selvitystä arvonleikkaussäännösten poistamisesta kattavasti laadittuna. Selvityksen lähtökohtana tuntuu olleen itseisarvillisesti arvonleikkauksen poistaminen, minkä tueksi on sitten pyritty löytämään tätä tavoitetta puoltavia argumentteja. Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisesta tulisi tehdä puolueettomasti ja asianmukaiseen tietoon ja tutkimukseen nojautuen. Vantaan kaupungin mukaan selvityksen pohjalta ei voida arvioida riittävästi muutoksen vaikutuksia.

Kuopion kaupungin mukaan selvitys on tehty yleispiirteisesti ja perustuu osin oletuksiin. Lahden kaupungin mukaan selvityksessä on joitakin puutteita ja vähintäänkin kyseenalaisia johtopäätöksiä. Vaasan kaupungin mukaan selvityksessä esitetyt johtopäätökset ja väitteet ovat myös monelta muilta osin hyvin teoreettisia, käytännölle vieraita. Kuntaliiton mukaan selvityksen väitteet ja johtopäätökset perustuvat keskeisiltä osin asiavirheisiin. Lappeenrannan kaupungin mukaan selvityksessä esitetyistä olettamuksista, väitteistä tai toteamuksista on tehty liian suorita päätelmiä tai yleistyksiä. Joensuun kaupungin mukaan selvityksestä saa sen kuvan, että säännöstöä oltaisiin poistamassa vain sillä perusteella, että sen käyttö on ollut vähäistä.

Turun kaupungin mukaan lunastuslaki on laadittu kokonaisuudeksi, jonka soveltamiseksi on pitkällä aikavälillä muodostunut hyvin ja tehokkaasti toimiva käytäntö. Ympäristöministeriö katsoo, että lunastuslakia uudistettaessa lunastuslain 31 §:ssä säädettyjä korvauserusteita olisi tarkasteltava eri näkökulmista kokonaisuutena. Paloitain tapahtuva tarkastelu ei noudata hyvän lainvalmistelun periaatteita.

Oulun kaupungin ja Turun kaupungin mukaan vertailtaessa kansallista lunastuslainsäädäntöä muiden maiden lainsäädäntöön, on syytä tarkastella asiaan liittyvää kokonaisuutta eikä vain yhtä lakia tai sen kohtaa. Turun kaupungin mukaan lunastuslainsäädäntöä tulee tarkastella kokonaisuutena yhdessä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kanssa.

Onko selvityksessä kartoitettu riittävän laajasti, minkälaisia vaikutuksia arvonleikkaussäätelyn poistamisesta aiheutuisi ja ovatko selvityksessä esitetyt arviot vaikutusten merkittävydestä asianmukaisia edustamanne kunnan näkökulmasta?

Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto) katsoo, että selvityksessä ei ole kartoitettu riittävän laajasti, minkälaisia vaikutuksia arvonleikkaussäätelyn poistamisesta aiheutuisi. Edellä mainitut lausunnonantajat eivät myöskään pidä selvityksessä esitettyjä arvioita vaikutusten merkittävydestä asianmukaisina niiden kannalta.

Järvenpään kaupunki katsoo, että selvityksessä on kartoitettu vaikutuksia riittävän laajasti, ja että siinä esitetyt vaikutusarviot ovat sen näkökulmasta asianmukaiset.

Lappeenrannan kaupungin mukaan lunastuslain arvonleikkaussäätösten poistaminen edellyttää laajempaa arvokeskustelua sekä tarkempaa vaikutusten arviointia että lainsäädännön kokonaistarkastelua kuin selvityksessä on tehty.

Joensuun kaupungin mukaan selvityksessä olisi ollut hyvä tuoda esiin myös arvonleikkaussäännösten säilyttämistä koskevat argumentit. Myös Lahden kaupunki ja Vaasan kaupunki huomauttavat, että selvityksessä ei ole tuotu esiin, mitä negatiivisia vaikutuksia säädöksen olemassaololla on. Oulun kaupunki kyseenalaistaa sen, onko olemassa pakottavaa tai järkevää syytä siirtyä kunnan ja kuntalaisten kokonaisedun vastaisesti säätelemättömiin maamarkkinoihin.

SYS ry katsoo, että selvityksessä ei ole arvioitu, vertailtaessa oikeustilaa muutaman muun maan vastaavaan, olisiko perusteita säännöksen kumoamisen sijasta muulla tavoin korjata sääntelyä, jos siihen olisi oikeudellisia syitä. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) sääntelyllä ei siis nähdä olevan yhteyttä esitettyyn lunastuslain muutostarpeeseen. SYS ry toteaa, että vallitsevaa oikeustilaa ei ole myöskään todettu tai arvioitu perustuslain tai ihmisoikeussopimusten vastaiseksi.

Tampereen kaupungin mukaan selvityksestä puuttuu arvio siitä, miten arvonleikkaussääntelyn poistaminen vaikuttaa laajemman yhdyskuntarakentamisen toteuttamisen mahdollisuuksiin. Ympäristöministeriön mukaan selvityksen valtiosääntöoikeudellista tarkastelua on tarpeen korjata ja syventää. Arviota arvonleikkaussäännösten kumoamisen vaikutuksista kunnan yhdyskuntatalouteen on syytä täydentää ottaen huomioon säännösten merkitys osana kunnan maa- ja kaavoituspoliittista keinovalikoimaa.

3 Yksityiskohtaiset kannanotot

3.1 Vaikutukset kunnan maapoliittisen toimintalinjauksen valintaan

Moni lausunnonantaja (Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Oulun kaupunki, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto) viittaa siihen, että kuntien maapoliittikan keskiössä on kestäväksi osoittautunut maapoliittinen toimintatapa, jossa aktiivisesti hankitaan raakamaata pääasiassa vapaaehtoisin kaupoin.

Vaasan kaupungin mukaan toimintatapa tukee monin tavoin muun muassa asema-kaavan laadinnan ja toteutuksen tehokkuutta, tervettä kuntataloutta, yhdyskuntarakenteen eheyttä sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua. Turun kaupungin mukaan raakamaan hankinta kunnalle ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin luo tärkeän pohjan laajenevan kunnan kokonaistaloudellisesti järkevälle yhdyskuntakehitykselle.

Kuopion kaupungin mukaan monipuolisten lainsäädännössä määriteltyjen maapoliittisten keinojen olemassaolo on kaupungin kannalta erittäin tärkeää. Joensuun kaupungin mukaan kunnan kannalta on tärkeitä, että sillä on harjoittamassaan maapolitiikassa käytettävissä kaikki maankäyttö- ja rakennuslain sallimat keinot. Maapolitiikassa keskeistä on, että kunta hankkii raakamaan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Riittävällä raakamaavarannolla kunta parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvaa suunnitelmallista tonttituotantoa ja yhdyskuntarakentamisen taloutta. Maanhankinnan kannalta on erittäin tärkeässä roolissa mahdollisuus käyttää maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamaa lunastuskeinoa, jos vapaaehtoisin kaupoin alueiden hankinta kunnan omistukseen ei ole mahdollista ja maanhankinta on kaupungin kehityksen kannalta tärkeää.

Moni lausunnonantaja (Ympäristöministeriö, Etelä-Savon käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus, Pohjanmaan käräjäoikeus, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki, Kuntaliitto, Suomen tuomariliitto ja MTK) tuo esiin sen, että arvoneikkaussäännöksiä on lunastustoimituksissa sovellettu harvoin tai ei ollenkaan.

Toisaalta moni lausunnonantaja (Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Oulun kaupunki, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Vaasan kaupunki,

Vantaan kaupunki, Kuntaliitto ja SYS ry) kuitenkin katsoo, että arvonleikkaussäännöksillä yhdessä lunastusmahdollisuuden on niiden olemassaoloon liittyvä merkittävä vaikutus kunnan maapolitiikkaan ja sitä kautta kunnan mahdollisuuksiin kohdella maanomistajia tasapuolisesti sekä hankkia maata vapaaehtoisin kaupoin.

Helsingin kaupungin ja Kuntaliiton mukaan selvityksessä on virheellisesti esitetty, että arvonleikkausta ei sovellettaisi tilanteessa, jossa joudutaan lunastamaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia yleisiä alueita. Arvonleikkauksen tarve vaihtelee kunnittain, kunnan kasvu/taantumisvauhdin, kunnan maanomistuksen ja sen sijainnin sekä tasapainoisen yhdyskuntakehityksen muodostamassa viitekehyksessä.

Joensuun kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten merkitys kunnan kannalta vaihtelee kunnittain niiden harjoittaman maapolitiikan ja maapolitiikkaa harjoittavien viranomaisten ammattitaidon ja resurssien osalta.

Kuopion kaupungin mukaan arvonleikkaussäännöksillä on vaikutusta maaneuvotteeluihin, kuntien maanhankintamenoihin ja siten maapoliittisiin toimintaedellytyksiin.

Lahden kaupungin mukaan nykyinen arvonleikkaussäännöstö ohjaa kuntia aktiiviseen maanhankintaan riittävän aikaisin, vähintään 7–10 vuotta ennen ajateltua asemakaavoitusta, koska muutoin ei ole mahdollista ennakoida yhdyskuntarakenteen hallittua kehittymistä.

Oulussa maanomistuksen historia sekä aktiivinen maanhankinta ja sen ajoitus, ovat minimoineet käytännössä arvonleikkauksen soveltamistilanteita. Oulun kaupungin mukaan toimiva maapolitiikka edellyttää aktiivista raakamaan hankintaa. Kaupungin täytyy kyetä varautumaan siihen, että maata on kaavoitettavissa tarpeen mukaan. Kun maata ostetaan raakamaana ja se kaavoitetaan, arvonnoususta saatavien tuottojen avulla kyetään kattamaan alueen toteuttamisesta aiheutuneita kustannuksia. Oulun kaupungin mukaan hankkimalla raakamaa kaupungin omistukseen ennen asemakaavan laatimista turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu, helpotetaan tarkoituksenmukaisen asemakaavan laatimista ja mahdollistetaan tonttien oikea-aikainen luovutus. Arvonleikkaussäännöstö on ollut omiaan tukemaan tätä toimintamallia.

Sisäministeriön poliisiosasto, Pohjanmaan käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus ja Suomen tuomariliitto kiinnittävät huomiota siihen, että kuntien maapolitiikan keinovalikoima on vahvistunut lunastuslain säätämisaikojensa verrattuna useilla selvityksestä ilmenevillä keinoilla. Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan kunnille on maapolitiikan tueksi tullut käyttöön erilaisia instrumentteja, jotka ainakin osaksi korvannevat

niitä tarkoituseriä, joita arvonleikkausmenettelyn säätämällä alkujaan haettiin. Toisaalta Pohjanmaan käräjäoikeus myös tunnistaa arvonleikkaussäännösten mahdollisen piilevän vaikutuksen kuntien maapolitiikkaan.

Vaasan kaupungin mukaan selvityksessä on monin tavoin vähätelty arvonleikkaussäännösten mahdollisen poistamisen vaikutusta muun muassa kuntien maanhankintaan ja maapolitiikan harjoittamisen yleisiin edellytyksiin.

Vantaan kaupungin mukaan kuntien aktiivisen maapolitiikan mahdollistamiseksi on olennaista säilyttää mahdollisuus lunastukseen ja arvonleikkaukseen, vaikka säännöksen soveltamisalan piirin kuuluvien lunastustoimitusten määrä olisikin vähäinen, sillä niiden merkitys monissa yksittäistapauksissa ja varsinkin suurissa hankkeissa hyvinkin merkityksellinen.

Lappeenrannan kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen sijaan, kunnille tulisi antaa mahdollisuus valita arvonleikkauksen käyttämisen tai käyttämättä jättämisen välillä. Tällöin arvonleikkaussäännösten soveltaminen olisi selkeämmin osa kuntien valitsemaa maankäyttöpolitiikkaa.

Helsingin kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto kiinnittävät huomiota selvityksessä esitettyyn arvioon, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi kunnan halukkuutta valita vapaaehtoisen kunnan raakamaan hankintaan ja oman maan kaavoittamiseen perustuvan maapolitiisen toimintatavan asemasta maankäyttösopimukseen perustuvan toimintatavan. Ne huomauttavat, että aiemmin laaditut selvitykset ovat osoittaneet kunnan oman maan kaavoittamisella olevan ratkaiseva vaikutus asemakaavoituksen ja kaavan toteuttamisen nopeuteen, yhdyskuntarakenteen eheyteen, kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen kustannustehokkuuteen sekä viimekädessä kunnan veroasteeseen. Kunnan oman maan kaavoittaminen mahdollistaa kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutuksin varmistaa riittävän kilpailun liike- ja asuntorakentamisessa kunta-laisten hyväksi. Vaasan kaupunki huomauttaa, että maankäyttösopimuksia laaditaan yleisesti ennestään rakennetuilla tai kaavoitetuilla alueilla, jossa maanhankinta ei yleensä ole perusteltua. Joensuun kaupunki korostaa, että yksityisen maan kaavoittaminen ei ole pääsääntö.

Muuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen edustamanne kunnan harjoittamaa maanhankintapolitiikkaa tai maapolitiikkaa?

Kysymys jakoi siihen vastanneiden lausunnonantajien mielipiteet. Enemmistön (Joensuun kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Turun kaupunki, Vaasan

kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto) mukaan arvonleikkaussääntelyn poistaminen muuttaisi niiden harjoittamaa maanhankinta- tai maapolitiikkaa. Vähemmistö (Järvenpään kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Porin kaupunki ja Tampereen kaupunki) katsoo, ettei arvonleikkaussääntelyn poistamisella olisi välttämättä vaikutusta niiden harjoittamaan maanhankinta- tai maapolitiikkaan.

Helsingin kaupungin, Joensuun kaupungin, Kuopion kaupungin, Vantaan kaupungin ja Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen vaikeuttaisi merkittävästi kuntien maapolitiikan toimintaedellytyksiä, maankäytön järjestämistä. Vantaan kaupungin mielestä on ilmeistä, että arvonleikkauksen poistaminen tulisi vaikeuttamaan raakamaan hankintaa. Lappeenrannan kaupungin mukaan, mikäli lakimuutos toteutuisi esityksen mukaisesti, jäisivät kaikki muutosehdotuksen tuomat epävarmuudet raskittamaan kuntien harjoittamaa maapolitiikkaa vuosiksi, riippumatta mahdollisista siirtymäsäännöksistä.

Ympäristöministeriö, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Lahden kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto katsovat, että arvonleikkaussäännösten poistamisen johdosta nykyään pääsääntöisenä toimintatapana olevan vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta jouduttaisiin mahdollisesti enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen. Turun kaupungin mukaan lunastusmenetelystä tulisi ensisijainen maanhankintakeino vapaaehtoisen kaupankäynnin sijaan.

Joensuun kaupungin ja Oulun kaupungin mukaan paine hankkia maa-alueet kaupungin omistukseen ja edetä lunastuksen kautta maanhankinnassa yhä aiemmin alueen toteutukseen nähden kasvaisi, mikä Joensuun kaupungin mukaan tuo negatiivista mielikuvaa kuntien ja maapolitiikan harjoittajien hartioille.

Vaasan kaupungin mukaan maanhankinta tulisi saattaa loppuun kokonaan ennen kaavoituksen käynnistämistä, mikä todennäköisesti lisäisi lunastustoimituksia ja samalla hidastaisi kaavoitusprosesseja. Mikäli kaavoitus aloitettaisiin maanhankinnan ollessa vielä osittain kesken, voitaisiin mahdollisessa lunastuksessa lunastuskorvaus määrätä suoraan laaditun asemakaavaluonnoksen pohjalta, korttelialueella asemakaavan mukaisen rakennusmaan arvon perusteella. Tällaista tilannetta ei muun muassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta voitaisi hyväksyä, minkä vuoksi kaavoituksen aloittamista olisi myöhennettävä.

Vaasan kaupungin mukaan arvonleikkaussääntelyn poistamisen johdosta tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen aikaansaaminen hidastuisi merkittävästi tai pysähtyisi kokonaan. Vaikka pyrkimyksenä on maanhankinta hyvissä ajoin ennen ensikertaisen asemakaavoituksen aloittamista, joudutaan käytännössä asemakaavoitus usein käynnistämään maanhankintatyön ollessa vielä osittain kesken. On itsestään selvää, että arvonleikkaussäännösten poistaminen tällaisessa tapauksessa hidastaisi

sekä kaavoitusprosessia että vapaaehtoista maanhankintaa merkittävästi tai pysäyttäisi nämä kokonaan.

Lahden kaupungin mukaan arvonleikkaussääntelyn poistaminen hidastaisi kaavoitusprosessia. Kaavoitukseen ei lähdettäisi ennemmin kuin lunastustoimitukset on saatettu loppuun. Myös Kuusamon kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen voi jossain määrin pitkittää kaavoitusta. SYS ry katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen kasvattaisi kuntien kaavoituskustannuksia.

Kuopion kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten vaikutus jäänee vähäiseksi, jos maanhankinta hoidetaan hyvissä ajoin ennen kaavoitusta. Maanomistajilla voi kuitenkin olla halu viivyttää neuvotteluita ja jäädä odottamaan arvonnousua.

Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen ei vaikuttaisi mainittavassa määrin kuntien maapolitiikan harjoittamisen toimintaedellytyksiin.

Järvenpään kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen suurin vaikutus olisi se, että kuntien maanostotoiminta on entistä tärkeämpää ajoittaa mahdollisimman varhaiseen vaiheeseen. Tämä vaikutus on sekä maapolitiikan harjoittamisen, että sen kustannusten kannalta luonnollisesti vain positiivinen. Myös MTK katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisella olisi positiivinen vaikutus kuntien oikea-aikaiseen maanhankintaan.

3.2 Vaikutukset maankäyttösopimusneuvotteluihin

Helsingin kaupungin ja Kuntaliiton mukaan on erittäin todennäköistä, että arvonleikkaussäännösten poistaminen vaikeuttaisi maankäyttösopimusten aikaansaamista. Kuusamon kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen voi jossain määrin vaikeuttaa maankäyttösopimusneuvotteluita.

Ympäristöministeriön mukaan arvonleikkaussäännösten kumoamisen vaikutukset kunnan neuvotteluasetelmaan vaihtelisivat erilaisissa soveltamistilanteissa. Kun sopimusmenettelyn mahdollisena vaihtoehtona joissain tapauksissa olisi alueen hankkiminen kunnan omistukseen, leikkaussäännösten kumoaminen voisi vaikeuttaa sopimukseen pääsyä.

Ympäristöministeriö, Helsingin kaupunki, Kuopion kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja SYS ry kiinnittävät huomiota selvityksessä esitettyyn arvioon, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen parantaisi sopimusneuvottelujen etenemistä, koska arvonleikkauksen poistaminen vähentäisi kunnan halukkuutta käyttää lunastusta vaihtoehtona maankäytösopimukselle. Selvityksen mukaan kunta voisi aina halutessaan jättää kyseessä olevan alueen kaavoittamatta. Ympäristöministeriön, Helsingin kaupungin, Vaasan kaupungin, Kuntaliiton ja SYS ry:n mukaan selvityksessä esitetty väite ei pidä paikkaansa. Lisäksi väite on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä sekä vakiintunutta oikeuskäytäntöä. Kunnan on aina päätettävä alueen kaavoittamisesta maankäytöllisin perustein eikä maanomistusta voida käyttää perusteena alueen jättämiselle kaavoituksen ulkopuolelle.

Kuopion kaupungin mukaan maapoliittisia keinoja käytetään kunnissa monissa erilaisissa kehityshankkeissa, joissa ei aina ole mahdollisuutta jättää yksittäisiäkään alueita kaavoittamatta. Tällaisia alueita voivat olla kunnille strategisesti tärkeät alueet tai yritystarpeisiin tarvittavat alueet. Myös ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että vaikka yhdyskuntarakentamiseen tarvittavaa maata lunastetaan yleisimmin asuntorakentamista varten, viime vuosina lunastusta on käytetty aikaisempaa enemmän myös teollisuuden ja muun yritystoiminnan sekä logistiikan tarpeisiin. Kuopion kaupungin mukaan käänteissään nopean yrityselämän tarpeisiin vastatakseen kunnilla on oltava mahdollisuus reagoida nopeasti maapoliittisin keinoin saadakseen maata yritysalueita varten. Tällaisia tilanteita ei aina voi ennakoida pitkällä aikavälillä. Tällaisissa tilanteissa myös kaavoitus on aloitettava nopeasti, mikä aiheuttaa maan arvon nousua. Arvonleikkaussäännösten poistaminen aiheuttaisi neuvottelujen vaikeutumista ja maanhankintakustannusten kasvamista.

Lahden kaupungin mukaan yksi merkittävä virheellinen mielikuva tai oletus selvityksessä liittyy maankäytösopimuskäytäntöihin. Kuntien maapolitiikassa pinta-alallisesti merkittävät maakaupat ja mahdolliset lunastusmenettelyt liittyvät pääsääntöisesti yhteen, eli vaiheeseen, jolloin alueilla ei vielä ole ensimmäistä asemakaavaa. Yhdyskuntarakenteen hallitun kehittämisen kannalta aivan ratkaisevan tärkeää on huolehtia siitä, että kunnalla on riittävä oma raakamaavaranto. Maankäytösopimusmenettely taas on usein hyvin perusteltu muutettaessa jo voimassa olevaa asemakaavaa maanomistajan tarpeista käsin. Tällöin ei käytännössä koskaan harkita lunastusmenettelyn käyttämistä yhdyskuntarakenteen kehittämisen välineenä.

Ympäristöministeriö, Helsingin kaupunki, Kuntaliitto ja SYS ry kiinnittävät huomiota selvityksessä esiin tuotuun kunnan mahdollisuuteen periä maanomistajalta maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla kehittämiskorvausta. Ympäristöministeriö toteaa, että kehittämiskorvauksen määrittämisessä ei ole kysymys asemakaavoituksen aiheuttaman maan arvonnousun leikkaamisesta eivätkä kyseisen luvun säännökset eivät rajaa kunnan mahdollisuutta lunastuksen käyttöön. Helsingin kaupungin mukaan jäykän,

tulkinnanvaraisen ja siten korvaustasoltaan heikosti ennakoitavissa olevan kehittämiskorvausmenettelyn käyttäminen on käytännössä erittäin rajallinen vaihtoehto maankäyttösopimukselle. Kuntaliiton mukaan kehittämiskorvausta on käytetty vain noin kolme kertaa 15 vuoden aikana.

SYS ry toteaa, että lunastuslain arvonleikkausjärjestelmällä ja maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvaussäännöksillä voidaan kuntien kannalta päätyä eräissä tapauksissa samansuuntaiseen taloudelliseen lopputulokseen, koska kaavoituksesta johtuva arvonlisäys käytännössä leikataan maanomistajalta. Arvonleikkaussäännöksillä ja kehittämiskorvaussäännöksillä on kuitenkin eräitä huomattavia eroja, kuten se, että kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä. Lisäksi kehittämiskorvauksen vaatiminen on aina kunnan harkinnassa, mikä voi johtaa lain epätasaiseen soveltamiseen. Kysymys onkin siten lopulta valinnasta, käytetäänkö molempia järjestelmiä vai yksin uudempaa maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmää. Jos yhteensovittamisen tarvetta olisi arvioitu olevan, tuon tarkastelun olisi voinut suorittaa valmisteltaessa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, mutta säädösten vaihtoehtoisuutta tai keskinäistä riippuvuutta ei tuolloin ilmeisesti koettu oikeudellisesti merkitykselliseksi. Tilanteen ei ole selvityksen perusteella osoitettu muuttuneen vaan järjestelmät ovat toisistaan riippumattomia.

Järvenpään kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten merkitys on vähäinen maasopimusneuvottelujen sujuvuuden näkökulmasta.

MTK arvioi arvonleikkaussäännösten poistamisen tasapainottavan maanomistajien ja kuntien välisiä neuvotteluasetelmia vapaaehtoisissa maakaupoissa ja maankäyttösopimuksissa. Maa- ja metsätalousministeriön mukaan kunnalle kuuluva kaavoitusmonopoli aikaansaa jo lähtökohtaisesti epätasapainoisen neuvotteluasetelman kunnan ja maanomistajan välillä. Sen mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen tasapainottaisi neuvotteluasetelmaa maankäyttösopimusneuvotteluissa jossakin määrin.

Maanmittauslaitos toteaa, että arvonleikkaussäännöstö asettaa ammattimaisesti maanhankintaan erikoistuneet julkisyhteisöjen virkamiehet eri asemaan verrattuna maanomistajiin, jolloin perustuslaissa tarkoitettu osapuolten yhdenvertaisuus sopimuksetekotilanteissa jää kysymyksenalaiseksi.

3.3 Vaikutukset kunnan mahdollisuuteen kattaa yhdyskuntatekniikan kustannukset/arvonleikkaus ja kunnan keräämät verot sekä muut maksut

Keskuskauppakamari toteaa, että kaavoituksen ja siihen liittyvän keinovalikoiman ei tulisi toimia sellaisena tulonhankkimiskeinona, joista saaduilla tuloilla katetaan myös muita kuin tähän liittyviä kunnan menoja.

Ympäristöministeriö, Helsingin kaupunki, Porin kaupunki ja Kuntaliitto pitävät selvityksessä esitettyä epäilyä kustannusten useampikertaisesta perimisestä kunnalle perusteettomana.

Helsingin kaupunki ja Kuntaliitto pitävät perusteettomana myös selvityksessä esitettyä näkemystä siitä, että arvonleikkauksen merkitys yhdyskuntarakenteen toteuttamisen kustannusten kattamiseen on vähentynyt, sillä kunta voi nykyään kerätä enemmän muita maksuja ja veroja kuin arvonleikkaussäännösten säätämisen aikaan 1970-luvulla oli mahdollista.

Ympäristöministeriö toteaa, että lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentin mukainen arvonleikkaus ei ole kustannusperusteinen, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukainen kehittämiskorvaus.

Ympäristöministeriö, Helsingin kaupunki ja Kuntaliitto huomauttavat, että kiinteistövero on yleinen vero, jota ei ole kohdennettu yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen. Kunnan keräämät verot ja maksut käytetään kokonaisuudessa kunnan vastuulla olevien tehtävien ja kuntalaisten palvelujen kustannusten kattamiseen.

Helsingin kaupungin ja Kuntaliiton mukaan kadunpitoon aiemmin suunnattu katumaksu poistui kiinteistöveron käyttöönoton yhteydessä. Maankäyttösopimukseen kytketty velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin yksityistä maata kaavoitettaessa ei liity arvonleikkaukseen, jota sovelletaan kunnan lunastaessa maata. Vesihuoltolain (119/2001) mukaiset maksut kerätään kohdennetusti vesihuollon kustannusten kattamiseen.

Porin kaupungin mukaan selvityksessä ei huomioida yhteiskunnan kaksinkertaista tukea maanomistajalle, jos se ensin tarjoaisi arvonnousun kaavoituksella ja sitten mahdollisen luovutusvoiton osittaisen verovapauden tuloverolain (1535/1992) 49 §:n mukaisesti.

Oulun kaupunki kiinnittää huomiota Ruotsin lainsäädäntöön, jossa on luovuttu arvonleikkauksesta. Ympäristöministeriön selvityksestä ei käy ilmi, onko Ruotsin lainsäädännössä kannustimia myydä kiinteistö valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle. Suomen tuloverolain 49 §:n mukaisesti kunnan kanssa tehty kiinteistökauppa tai siitä saatu lunastuskorvaus on, 80 % hankintaolettama huomioiden, luovuttajalle merkittävästi suurempi tulo kuin tilanne olisi yksityisten välisessä kiinteistökaupassa. Jos arvonleikkaussääntelyn osalta todetaan, että sääntely-ympäristössä ja yhteiskunnallisissa oloissa tapahtunut kehitys puoltaisi arvonleikkaussäännöksistä luopumista, on samalla tulkinnalla ja logiikalla tarkasteltava myös verokannustimesta luopumista.

3.4 Vaikutukset omaisuuden suojaan

Maa- ja metsätalousministeriö, Etelä-Savon käräjäoikeus ja Senaatti-kiinteistöt yhtyvät selvityksessä esitettyyn arvioon, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen tukisi tai parantaisi perusoikeuksien toteutumista. Valtiovarainministeriön ja Etelä-Savon käräjäoikeuden mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen olisi omiaan parantamaan perustuslain turvaamaa maanomistajan omaisuuden suojaa.

Maa- ja metsätalousministeriön mukaan omaisuuden suojan kannalta arvonleikkaussäännösten poistaminen vaikuttaisi positiivisesti, koska lunastus johtaisi nykyistä varmemmin täyteen korvaukseen. Sisäministeriön poliisiosaston mukaan uudistuksella voidaan nykyisäännöstöä paremmin varmistaa tasa-arvoinen ja oikeudenmukainen menettely ostajan ja myyjän välillä maakauppojen yhteydessä.

Oulun käräjäoikeus ja Suomen tuomariliitto yhtyvät siihen selvityksessä lausuttuun tulkintaan, että arvonleikkaussäännösten poistaminen poistaisi jännitteen perustuslain ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen takaamaan omaisuuden suojaan. Lisäksi ne huomattavat, että lunastuslain arvonleikkaussäännöksiä ei ole säädetty perustuslain sääntämisjärjestyksessä.

Maanmittauslaitoksen mukaan lunastuskorvauksen tulee vastata luovuttajan koko menetystä, jolloin kohteenkorvauksena tulee olla käypä arvo ja koko korvauksen täysi korvaus. Arvonleikkaussääntelyn sisällyttäminen lunastuslakiin on ristiriidassa kysymyksessä olevan tavoitteen kanssa. MTK:n mukaan omaisuuden suojan näkökulmasta arvonleikkauksen poistaminen on toivottavaa, koska kaikki lunastuksen kohteeksi joutuvat pääsisivät näin täyden korvauksen piiriin, eikä lunastuksen tarkoituksella olisi merkitystä lunastuskorvauksen määrityksessä. MTK:n mukaan selvityksessä on esitetty, että arvonleikkaussäännösten voimaan saattaminen nykyisessä 2010-luvun perus- ja ihmisoikeusympäristössä saattaisi olla ongelmallista. Tämäkin havainto tukee vahvasti säännösten poistamistarvetta.

Oulun käräjäoikeus ja Suomen tuomariliitto huomauttavat, että Suomen oikeudellinen ympäristö on suuresti muuttunut arvonleikkaussäännösten säätämiskohdasta: globaalissa markkinataloudessa on hyvin vaikea tehdä eroa ns. ansiottoman ja muun (hyväksyttävän) arvonnousun välillä.

Järvenpään kaupunki katsoo, että kun omaisuuden suojaa loukataan, kompensoidaan loukkaus täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Täyden korvauksen periaatteen keskeinen tarkoitus on se, että henkilö, johon pakkotoimi kohdistuu, saatetaan taloudellisesti siihen asemaan, missä hän olisi ollut, ellei pakkotoimi olisi häntä koskenut. Arvonleikkaussääntö on poikkeus täyden korvauksen periaatteeseen. Mikäli arvonleikkaus tulee sovellettavaksi, ei pakkotoimen kohteena olevan henkilön varallisuusasema turvata, vaan se heikkenee. Järvenpään kaupungin mukaan perusoikeuttamme rajoittava poikkeus ei tuo merkittävää hyötyä kunnan maapolitiikan harjoittamiseen, mutta voi taasen toisaalta johtaa merkittävään haittaan yksittäisen maanomistajan näkökulmasta.

Turun kaupungin mukaan arvonleikkaussäännöstö ei ole ristiriitainen yksityisen kiinteistönomistajan omaisuuden suojan kanssa. Vantaan käräjäoikeuden mukaan, kun arvonleikkaussäännöstö ymmärretään lunastushankkeen vaikutuksen huomiotta jättämistä koskevana erityissääntelynä, se ei näytä olevan ristiriidassa enempää kansallisen kuin Suomea sitovien kansainvälisten sopimustenkaan mukaisen omaisuuden suojan kanssa.

Lappeenrannan kaupungin mukaan, koska kunnilla on suhteellisen vahva kaavoitusmonopoli, ei asemakaavoituksen tuoman arvonnousun voida katsoa olevan yksityisen maanomistajan toimista riippuva asia. Siksi arvonleikkaus ei myöskään voi olla lunastuskorvausta alentava tekijä eikä se siten voi heikentää omaisuudensuojaa. Toisin sanoen, mikäli arvonleikkauksen ei katsota yksiselitteisesti heikentävän omaisuuden suojan toteutumista, on taloudellisen aseman vahvistumisessa lähinnä kysymys siitä, kenelle vastikkeeton arvonnousu kuuluu.

Kuopion kaupungin mukaan ansiottoman arvonnousun leikkaaminen yhteiskunnalle voidaan perustella sillä, että tulevan rakennusoikeuden odotuksista aiheutuva arvonnousu mahdollistuu vain yhteiskunnan rahoittamin investoinnein eli verovaroin.

Ympäristöministeriön mukaan olisi syytä tarkastella, missä määrin maan käyttötarkoituksen muuttumiseen perustuva kiinteistön odotusarvo kuuluu omaisuudensuojan piiriin nykyisten perusoikeuksien tulkintakäytännön valossa.

3.5 Vaikutukset maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun

Etelä-Savon kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Pohjanmaan kärjäoikeus, Senaattikiinteistöt ja Suomen tuomariliitto yhtyvät selvityksessä esitettyyn arvioon, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Maa- ja metsätalousministeriön mukaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta arvonleikkaussäännösten poistaminen olisi perusteltua, koska muutos toisi samat säännöt kaikkiin pakkolunastustilanteisiin.

Oulun kärjäoikeus ja Suomen tuomariliitto pitävät kansalaisten yhdenvertaisuuden kannalta kritiikille alttiina tilannetta, jossa raakamaan alkuperäiseltä omistajalta lunastetaan alle käyvän markkinahinnan yhdyskuntarakentamiseen maata, jonka myöhempi omistaja saa itselleen vastaavan hyödyn myydessään kiinteistön tai asunnon markkinahintaan. Myös Pohjanmaan kärjäoikeus kiinnittää huomiota edellä mainittuun tilanteeseen.

Vantaan kärjäoikeuden mukaan ongelmalliseksi arvonleikkaussäännöstö muodostui tilanteessa, jossa kunta ei maapolitiikkaa harjoittaessaan toimi johdonmukaisesti. Mikäli toisilla osa-alueilla kunta hankkisi raakamaan viime kädessä lunastamalla ja toisilla jättäisi tulevan asemakaavoituksen toteuttamisen maanomistajalle, voisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun epäillä vaarantuvan.

Ympäristöministeriön, Helsingin kaupungin, Joensuun kaupungin, Turun kaupungin ja Kuntaliiton mukaan selvityksessä esitetty väite siitä, että arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua on perusteeton.

Helsingin kaupungin ja Kuntaliiton mukaan kunnan raakamaan hankinta maankäyttö-sopimukseen perustuvan maankäytön toteuttamisen asemasta on maanomistajien näkökulmasta todettu parhaiten toteuttavan tasapuolista kohtelua yhdyskuntarakennetta kuntalaisten yhteisillä päätöksillä ja kustannuksella kehitettäessä. Lunastuksen käyttäminen, mikäli maankäyttösopimukseen ei päästä, on tärkeä osa maanomistajien tasapuolista kohtelua, jolla varmistetaan maanomistajien osallistuminen kaavan toteuttamisen kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Joensuun kaupungin, Kuopion kaupungin ja Turun kaupungin mukaan arvonleikkaussäännöstö ei kohtele maanomistajia eriarvoisesti vaan nimenomaan takaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Oulun kaupungin mukaan arvonleikkaussäännöstö on antanut maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle vankan pohjan, koska se on tukenut

yleiskaavan käyttötarkoituksesta riippumatonta maan hinnoittelua. Vantaan kaupungin mukaan mahdollisuus lunastuksen käyttämiseen ja siihen sisältyvään arvonleikkaukseen on myös laajoissa maanhankinnoissa tärkeä osa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Joensuun kaupungin mukaan johdonmukainen maapolitiikka, maapolitiikan käytössä oleva keinovalikoima ja lunastuslain arvonleikkaussäännöstö ovat turvanneet maanomistajien tasapuolisen kohtelun riippumatta maakauppojen ajallisesta eroavaisuudesta maankäytön suunnitteluun nähden. Joensuun kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen, voisi johtaa tilanteeseen, jossa hyvissä ajoin kaupungin kanssa kauppoja tehnyt maanomistaja on häviävässä asemassa ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuu. Vaarana on, että maakauppojen eteneminen hidastuu ja tätä kautta vaarantuu kunnan yhdyskuntarakenteen kehittäminen.

Tampereen kaupunki katsoo, että jos kunnalta viedään taloudellinen mahdollisuus lunastaa, yksittäinen maanomistaja voi jarruttaa tahtoessaan laajan asemakaavan teuttamista. Tällöin yksi maanomistaja pystyy estämään alueen kehittämistä muiden maanomistajien kustannuksella. Hankalimmat maankäyttösopimusneuvottelut kädään asemakaavamuutoksista, joissa on useita yksityisiä maanomistajia, johtuen siitä, että toisella maanomistajalla on kiinteistön kehittämisessä aikataulupaineita ja toisella maanomistajalla enemmän aikaa. Yksityisten maanomistajien yhdenvertaisuuden vaikutustenarvioinnissa ei tällaista, kuitenkin usein toistuvaa, tilannetta huomioitu.

Helsingin kaupungin, Vantaan kaupungin ja Kuntaliiton mukaan, jos kullekin maanomistajalle maksettaisiin maapohjasta korvaus sen mukaan, millainen kaavamerkintä ja rakennusoikeuden määrä tai vaihtoehtoisesti puisto tai katualue kunkin maanomistajan omistamalle maalle kaavoitetaan, johtaisi se merkittävään epätasa-arvoon maanomistajien kesken. Joensuun kaupungin mukaan on vaarana, että maanomistajat olisivat eriarvoisessa asemassa riippuen alueen maankäyttösuunnitelmista ja kaavojen sisällöstä. Kaupunki joutuisi maksamaan maa-alueista maanomistajille hyvinkin epätasa-arvoisesti.

Lappeenrannan kaupungin mukaan yhdenvertaisuusperiaate ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei sinällään edellytä arvonleikkaussäännösten poistamista. Arvonleikkaussäännösten poistaminen voi jopa heikentää maanomistajien tasapuolista kohtelua niissä tapauksissa joissa kunnalla ei olisi realistisia mahdollisuuksia osoittaa jokaiselle maanomistajalle rakentamiseen soveltuvaa maata. Jos kunnalle syntyisi tästä kompensointivelvollisuus, niin olisi luontevaa ajatella, että kaikki asemakaava-alueen maat ovat samanarvoisia riippumatta kaavassa osoitetusta maankäyttömääräyksestä.

Kuopion kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että kaikkien maanomistajien omistamat alueet eivät ole kuntien laajenemisalueita eikä kaikilla maanomistajilla ole siten mahdollisuutta päästä nauttimaan kaavoitusodotuksien aiheuttamasta arvonnoususta. Oulun kaupungin mukaan arvonleikkaus on vähentänyt asemakaavoitetuilla alueilla maata omistaneiden lunastuskorvausten eroja ja siten lisännyt heidän tasapuolista kohtelua. Tämä on perusteltua, koska maan arvo ei ole noussut maanomistajan toimenpiteiden johdosta, vaan kunnan tekemien suunnitelmien ja tuotantopanosten johdosta.

Ympäristöministeriön mukaan asemakaavoissa osoitettava rakennusoikeus ei yleensä jakaudu tasaisesti eri maanomistajille, vaan kohdistuu maankäytöllisin perustein epätasaisesti eri maanomistajille, joidenkin jäädessä mahdollisesti kokonaan ilman rakennusoikeutta. Yhdyskuntien lievealueiden usein pirstoutunut kiinteistöjaotus korostaa eriarvoisuutta maanomistajien näkökulmasta. Kuntien vapaaehtoisessa maanhankinnassa ja lunastusmenettelyssä kyseinen maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun liittyvä epäkohta pääosin eliminoiduu.

Turun kaupungin mukaan myös maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttösopimus, lunastus-, kehittämiskorvaus- ja kehittämisaluesäännöksillä on olennainen merkitys maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamisessa, vaikka osaa niistä on käytännössä käytetty hyvin vähän. Tilanteet maankäytössä ja -hankinnassa ovat kunnan sisällä monesti kovin erilaisia ja maanomistajien omistukset kooltaan ja rakentamisolosuhteiltaan epähomogeenisia. Yhdyskuntarakennetta kehitettäessä eri maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti ainoastaan kunnan vahvalla maapolitiikalla sekä yhdenmukaisilla hinnoittelu- ja korvausperusteilla, joiden muodostumisessa lunastuslailla ja sen arvonleikkaussäännöstyöllä sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksillä on olennainen merkitys.

Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että perustuslain 6 § edellyttää luovuttajien saattamista lunastustilanteessa keskenään samanlaiseen asemaan. Jos arvonleikkaussäännökset poistetaan, jatkossa luovuttaja saisi lukea edukseen laadittavan asemakaavan aiheuttaman maan arvonnousun. Sen sijaan lunastuslain 31 §:n 1 momentin soveltamisalaan kuuluvassa lunastuksessa luovuttajalta leikattaisiin aina lunastushankkeen aiheuttama maan arvonnousu ilman laissa säädettyä aikarajaa. Asiallisesti luovuttajien kohtelun eriarvoisuus korostuisi, koska muissa lunastustilanteissa harvoin esiintyy vastaavaa arvonnousua kuin asemakaavassa osoitettavan rakennusoikeuden perusteella on odotettavissa.

Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että selvityksen mukaan yhdenvertaisuutta voidaan tarkastella myös pakkolunastuksen käytön ja vapaaehtoisuuteen perustuvien keinojen suhteen vaikka ”on selvää, että kohtelu ei ole yhdenvertaista, jos toiselta maanomistajalta pakkolunastetaan ja toiselta ei”. Käytännössä tilanne on kui-

tenkin päinvastainen muun muassa silloin, kun kohdealueen toisten maanomistajien kanssa on tehty vapaaehtoinen kauppa ja joidenkin maanomistajien kanssa kauppaneuvottelut ovat kariutuneet omistajan moninkertaiseen hintavaatimukseen. Tällöin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on voitu varmistaa käyttämällä lunastusmenettelyä, jossa alueen arvon määrittely on ulkopuolisen lunastustoimikunnan tehtävänä.

Pohjanmaan kärjäoikeuden mukaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta voidaan pitää jossain määrin ongelmallisena tilannetta, jossa joidenkin asianosaisten hyväksi tulemaa korvausten tasoa ja määrää pyritään lainsäädännöllä nimenomaisesti hillitsemään ja jopa alentamaan käyvän hinnan mukaisesta tasosta, kun taas lunastuksen perustuessa vaikkapa lakiin omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin (1301/1996) on maanomistajalle määrättävä hänen omaisuudestaan korkeimman käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Mahdollisuudet puuttua lainsäädännön kautta markkinahintoihin ovat aina rajallisia.

3.6 Vaikutukset asuntojen hintoihin

Maa- ja metsätalousministeriö, Oulun kärjäoikeus, EK ja Suomen tuomariliitto katsovat, että arvonleikkaussäännösten poistamisella ei ole vaikutusta tai sillä on ainoastaan vähäinen korottava vaikutus asuntojen hintatasoon, koska raakamaan osuus asunnon hinnasta on pieni. EK toteaa, että asuntojen hintataso määräytyy pitkälti vanhojen asuntojen hintatason perusteella, jolloin raakamaan osuus hinnasta on varsin pieni. Oulun kärjäoikeuden ja Suomen tuomariliitto viittaavat perustelunaan siihen, että arvonleikkaussäännöstä sovelletaan verraten harvoin.

Keskuskaupakamari korostaa, että kohtuuhintaisia asuntoja on edelleen pystyttävä rakentamaan ja ainakin selvityksessä esitetyn perusteella tälle ei näyttäisi olevan estettä.

Tampereen kaupungin mukaan lunastuslain arvonleikkaussäädöksellä on merkitystä asuntojen hintatasoon. Helsingin kaupungin ja Kuntaliiton mukaan arvonleikkauksen poistamisella olisi raakamaan hintaa korottava vaikutus ja sitä kautta vaikutus myös asuntojen hintoihin.

Helsingin kaupunki ja Kuntaliitto toteavat, että jos raakamaasta maksettaisiin kaavoituksen tuoma odotusarvomaan hinta ilman arvonleikkausta, luovutettavien tonttien hinnan osuus asuntojen hinnoista nousisi moninkertaiseksi nykytilanteeseen verrattuna. Ympäristöministeriön mukaan kunnan maanhankintaan perustuvassa maapoliit-

tisessa toimintamallissa kunta voi varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Riittävä ja monipuolinen tontti-tarjonta edistää myös kilpailun toimivuutta asuntorakentamisessa, millä on tutkitusti todettu olevan myönteinen vaikutus uudistuotannon hintatasoon kunnassa.

Oulun kaupungin mukaan asuntojen hintojen nousua ei voida suoraan arvioida raakamaan hinnasta, sillä maan hinnan vipuvaikutus voi olla asuntojen hintoihin moninkertainen. Oulun kaupungilla on tällä hetkellä kohtuullinen raakamaareservi, joten raakamaan hinnan nousun vaikutus Oulun asuntojen hintoihin näkyisi todennäköisesti viiveellä. Tältä osin selvityksessä esitetyt vaikutukset ovat arvioitu hyvin suppeasta näkökulmasta ilman kokonaiskäsitystä maa- ja asuntomarkkinoista.

Kuopion kaupungin mukaan raakamaan hinnan vaikutus asunnon hintaan on selvityksessä todetulla tavalla vähäinen, mutta tontin hinnalla on vaikutusta asumisen hintaan. Kunnat voivat vaikuttaa maapolitiikallaan asuntojen ja asumisen hintaan tuottamalla riittävästi asuntontteja ja luovuttamalla ne esimerkiksi vuokraamalla kohtuullisella markkinavuokralla.

Tampereen kaupunki katsoo, että jos kunnalla ei ole mahdollisuutta hankkia maata, vaan asuntorakentaminen syntyy puhtaasti yksityisen maanomistajan maalle, ei kyseiselle alueelle synny muun muassa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa vaan vain vapaarahoitteista vuokra-asunto- sekä omistusasuntotuotantoa. Tällä on asuntojen hintoja nostava vaikutus sekä haitallista segregatiokehitystä voimistava vaikutus. Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliito kiinnittävät huomiota Ruotsin Kuntaliiton arvioon, jonka mukaan paikallisen lunastuslainsäädännön muutokset, joilla on ratkaisevasti huononnettu kuntien mahdollisuutta hankkia raakamaata ja ohjata asuntorakentamista, ovat lisänneet segregatiota ruotsalaisessa yhteiskunnassa.

3.7 Vaikutukset lunastusmenettelyyn, korvausarviointiin ja lunastuskorvauksiin

Vaikutukset lunastusmenettelyyn

EK katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen lisäisi lunastusmenettelyn ennakoitavuutta ja sitä kautta vähentäisi riitaisuuksia.

Oulun käräjäoikeuden ja Suomen tuomariliiton mukaan arvonleikkaussäännöstön poistaminen selkiyttäisi lunastuslainsäädäntöä ja pakkolunastusmenettelyä muutoksenhakuineen.

Vaikutukset korvausarviointiin

Maanmittauslaitoksen mukaan arviointiteknisesti yleiskaavaan perustuvan maan arvonnousun osuuden pelkistäminen tai asemakaavaan perustuvan maanarvonnousun osuuden pelkistäminen toteutuneista, kelpollisista alueen vertailukauppahinnoista on käytännön kiinteistöarvioinnissa osoittautunut vaikeaksi, ellei mahdottomaksi, tehtäväksi. Myös MTK:n mukaan omaisuuden arvonmääritys arvonleikkauksen jälkeen on toimituksissa koettu ilmeisen haastavaksi. Se katsoo, että arvonmäärityksen laatu säännöstön poistamisen jälkeen tehostuisi. Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan arvonleikkauksessa on viime kädessä kyse lunastuskorvausten tasosta. Se katsoo, että arvonleikkaussäännöksistä luopuminen yksinkertaistaisi lunastuskorvausten arviointia ja siten edistäisi mahdollisuutta helpommin määrätä pakkotoimitilanteissa oikeantasoisia korvauksia.

Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan korkeimman oikeuden antamia ratkaisuja tarkasteltaessa ilmenee, että arvonleikkaussäännöstö on monimutkainen ja altis erilaisille tulkinnoille. Puhtaasti korvausarvioinnin kannalta tarkasteltuna ei voida pitää tyydyttävänä sellaista tilannetta, missä pakkotoimen kohteeksi joutuneen maanomistajan lunastuskorvauksen määrittämiseen sisältyy vielä tavanomaistakin suurempaa epävarmuutta. Ei ole yksinkertaista esimerkiksi erottaa toisistaan yleiskaavoituksesta ja asemakaavoituksesta johtuvaa arvonnousua siten kuin ratkaisussa KKO 1993:66 edellytetään. Lisäksi yleiskaavoitus on nykyisellään huomattavasti merkittävämmässä asemassa maankäyttöä suunniteltaessa kuin 1970-luvulla, jolloin yleiskaavat olivat pääosin oikeusvaikutuksettomia. Kuten korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2014:2 vielä ilmenee, ei nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetä edes sellaista kaavan laatimispäätöstä tehtäväksi, mihin leikkaussäännöksessä viitataan.

Oulun kaupungin mukaan, jos arvonleikkauksen määrittämisessä ja toimituksessa tehtyjen päätöksen perusteluissa on nähty ongelmia, tulee kiinnittää huomio toimitusinsinöörien ammattitaitoon. Arvonleikkaussäännöstön poistaminen siitä syystä ei ole perusteltua. Oulun kaupungin mukaan lunastusprosessin kestoa lyhentämällä ja laadukkaalla toimituksella maanomistajan ja myös lunastajan oikeusturva paranee.

Lahden kaupunki katsoo, että jos käytännön toiminnassa nähdään haasteelliseksi oikean lunastushinnan määrittely, ei toimenpiteenä suinkaan pitäisi olla sellaisen menettelyn poistaminen, joka edistäisi sekä kuntia että rohkaisisi maanomistajia vapaaehtoisin raakamaakauppoihin hyvissä ajoin ennen asemakaavan laatimista. Päähuo-

mio pitäisi pikemmin kiinnittää siihen, miten sekä maanomistajilla, kunnilla että lunastustoimituksista vastaavilla olisi samanlainen ja luotettava tieto maan arvosta jo etukäteen.

SYS ry:n mukaan arvonleikkaussäännösten merkitys on sitä suurempi, mitä pidempi aika kuluu kaavan laatimispäätöksen ja lunastuksen vireillepanon välillä. Jos kaavan laatimispäätöksen ja lunastamisen välinen aika on hyvin lyhyt, arvonleikkaussäännösten merkitys on vähäinen, koska alueen rakennusmaan odotusarvo ei juurikaan ole ehtinyt nousta. Toisaalta, jos aika venyy pitkäksi, odotusarvon määrittäminen voi osoittautua hankalaksi tehtäväksi. Tässä suhteessa lunastuslain 31 §:n 3 momentissa säädetty seitsemän vuoden aika on aikoinaan arvioitu sopivaksi. SYS ry kiinnittää huomiota siihen, että lunastuslain 31 §:n 3 momentissa säädettävän aikajaksoon liittyen ei ole selvityksessä esitetty aiheutuneen erityisiä ongelmia.

SYS ry:n mukaan ansiottoman arvonnousun leikkaaminen lunastuskorvauksesta on rajattu lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentissa kriteerein, jotka säännöstä aikoinaan luotaessa harkittiin tarkasti sekä perustuslain että korvauksensaajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Selvityksessä ei näiden kriteerien tarkkuutta ole sinänsä riitautettu. Maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen jälkeen tilanne tosin on siten muuttunut, ettei kunnan tarvitse tehdä varsinaista päätöstä kaavan laatimisesta, vaan riittävänä pidetään päätöksen ilmenemistä julkisuudessa, tähän myös viitataan korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2014:2.

Vaikutukset lunastuskorvauksiin

Oulun käräjäoikeuden ja Suomen tuomariliiton mukaan, koska arvonleikkaussäännöstöä sovelletaan verraten harvoin, sen poistamisella ei liene juurikaan korottavaa vaikutusta lunastuskorvausten kokonaistasoon.

Joensuun kaupungin mukaan on vaarana, että lunastuksen kautta tapahtuvassa maanhankinnassa korvaukset nousisivat.

Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että selvityksessä on tyydytty tarkastelemaan arvonleikkaussäännösten vaikutusta lunastuskorvauksiin lähinnä vain lakipykäliin perustuvien päätelmien perusteella. Säännösten soveltamisen taloudellisiin vaikutuksiin käytännön soveltamistilanteissa ei selvityksessä ole juurikaan paneuduttu (esim. KKO 6.11.1996 nro 4196). Ympäristöministeriö katsoo, että tässä yhteydessä selvityksessä olisi ollut syytä tarkastella muun muassa maan arvon kehitystä kunnan kaavoitustoimenpiteiden vaikutuksesta. Maanmittauslaitos on kehittänyt hintamalleja ja menetelmiä kaavoituksen aiheuttaman maan arvonnousun määrittämiseksi. Näitä

lainkaan tarkastelematta ja niiden soveltamiseen mahdollisia liittyviä ongelmia tarkemmin yksilöimättä selvityksessä todetaan yleisellä tasolla, että lunastuslain 31 §: 2 ja 3 momentin kumoaminen johtaisi epätarkkuuksien vähenemiseen lunastuskorvauksissa. Johtopäätöksen oikeellisuus jää ympäristöministeriön mukaan epäselväksi.

3.8 Vaikutukset maanomistajien myyntikäyttäytymiseen ja vapaaehtoiisiin kaappoihin

Vaikuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen maanomistajien myyntihalukkuuteen?

Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto) katsoo, että arvonleikkaussääntelyn poistaminen vaikuttaisi maanomistajien myyntihalukkuuteen.

Järvenpään kaupunki, Porin kaupunki ja Oulun kaupunki katsovat, että arvonleikkaussääntelyn poistamisella ei olisi tai ei välttämättä olisi vaikutusta maanomistajien myyntihalukkuuteen.

Joensuun kaupungin mukaan maanomistajien myyntihalukkuus voi vähentyä merkittävästikin. Kuusamon kaupungin mukaan arvonleikkaussääntelyn poistaminen voi jossain määrin vähentää maanomistajien myyntihalukkuutta. Oulun kaupungin mukaan ei ole varmuutta, miten neuvotteluosapuolet mahdollisen muutoksen jälkeen olisivat halukkaita käymään vapaaehtoisia neuvotteluja kiinteistökaupoista.

Ympäristöministeriö katsoo, että maanomistajien myyntikäyttäytymistä ja vapaaehtoisten kaappojen hintakehitystä koskevat selvityksen arviot perustuvat käytännölle vieraiisiin olettamuksiin.

Ympäristöministeriö, Joensuun kaupungin, Lahden kaupungin, Vantaan kaupungin ja Kuntaliiton mukaan on ilmeistä, että arvonleikkaussääntösten poistamisen johdosta maanomistajien myyntihalukkuus vähenisi, koska spekulatio tulevan asemakaavan sisällöstä ja arvonnoususta lisääntyisi, mikä tulisi vaikeuttamaan raakamaan hankintaa vapaaehtoisin kaupoin.

Vaasan kaupungin mukaan spekulatio asemakaavan sisällöstä ja maan tulevasta avosta estäisi vapaaehtoiset maakaupat vakiintuneeseen ja maanomistajia tasapuolisesti kohtelevaan käypään hintatasoon, minkä nykyinen arvonleikkaussäännöstö välillisesti takaa, riippumatta kaavoitusprosessin etenemisen aikataulusta.

Oulun kaupungin mukaan, jos arvonleikkaus poistetaan lunastuslainsäädännöstä, on myös Oulussa odotettavissa maanhankinnan vaikeutuvan. Kaupungin harjoittamaan pitkäjänteiseen maanhankintaan vapaaehtoisilla kaupoilla ja kauppojen ajoittaminen hetkeen, jolloin kohteella on odotusarvoa tai korkeampaa ns. riskialtista odotusarvoa eli ns. raakamaan hintaa, ei välttämättä enää onnistu. Osa maanomistajista voi jäädä odottamaan ja toivomaan saavansa vielä korkeampaa eli tontin hintaan perustuvaa arvoa. Oulun kaupungin mielestä uudistuksia, jotka johtavat kuntien vapaaehtoisten maakauppojen vaikeutumiseen suoraan tai välillisesti, ei tule tehdä.

Helsingin kaupungin, Lahden kaupungin, Oulun kaupungin, Turun kaupungin, Vaasan kaupungin ja Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännösten olemassaololla on keskeinen vaikutus vapaaehtoisen maanhankinnan edistämisessä.

Helsingin kaupungin, Joensuun kaupungin, Kuopion kaupungin, Lahden kaupungin, Oulun kaupungin, Vantaan kaupungin, Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen avaisi mahdollisuuksia kiinteistökeinotteluun ja sitä kautta nostaisi yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan arvoa.

Sisäministeriön poliisiosaston mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen voi jossain tapauksissa mahdollistaa maanhankintakeinottelua.

Lahden kaupungin mukaan uhkana olisi, että kiinteistöjen arvon nousulla spekuloidut tahot pyrkisivät hankkimaan sellaisia osia yksityisten omistuksessa olevista tiloista, jotka ovat helposti rakennettavissa, mutta jättävät ostamatta vaikeammin käyttöön otettavat osat. Kuopion kaupungin mukaan raakamaamarkkinoille voi tulla yksityisiä toimijoita, jotka ostavat raakamaa-alueita käypää hintaa korkeammalla hinnalla. Aikeena voi olla liiketoimintapaikan hankkiminen etukäteen tai maakeinottelumielessä tehty kauppa.

Kuopion kaupungin mukaan spekulatiiviset maakaupat voidaan mahdollisessa lunastustilanteessa arvonleikkaussäännösten perusteella poistaa vertailukauppa-aineistosta. Jos arvonleikkaussäännökset poistetaan, nostavat ylihintaiset keinottelumielessä tehdyt raakamaakaupat mahdollisissa lunastuksissa määrättävää lunastuskorvausta. Tämä vaikuttaisi lunastuksen jälkeenkin tapahtuvaan maanhankintaan pysyvästi hintoja korottavasti, joten sillä olisi huomattava negatiivinen vaikutus kunnan

maanhankintaan. Lahden kaupungin mukaan spekulatiiviset maakaupat tulisivat nopeasti vinouttamaan raakamaakauppahintatilastot ja pahimmillaan johtamaan asemakaavojen laadintapyyntöihin, joita on maaomistajien tasapuolinen kohtelu, hallittu yhdyskuntarakenteen kehittyminen ja taloudelliset realiteetit huomioon ottaen mahdollonta toteuttaa.

Oulun kaupungin mukaan spekulatiiviset kiinteistökaupat todennäköisesti vaikeuttaisivat ns. käyvän hinnan eli oikean markkinahinnan määrittämistä. Asemakaavoituksessa maksimissaankin vain 40 % (tavallisesti 20–30 %) alueesta osoitetaan rakentamistarkoituksiin. Riskialtista odotusarvoa voidaan pitää hyvänä ja kaikille osapuolille tasapuolisena estimaattina kauppahintaa neuvoteltaessa tai määritettäessä lunastuskorvausta. Viime vuosina raakamaan arvo on ollut Oulussa hintatekijöistä riippuen 2–3 €/m², minimi noin 0,5 €/m² ja maksimi noin 7 €/m². Oulussa raakamaan tärkeimmät hintatekijät ovat etäisyys keskustaan, asemakaavan laatimisen ja sen toteuttamisen ajankohta sekä vesistöön rajoittuvuus.

Sisäministeriön poliisiosasto toteaa, että jos kunnissa tai kaupungeissa kehittämissuunnitelmat ovat salaisia ja tieto näistä tulee ulkopuolisille, on olemassa mahdollisuus, että jotkut sijoittajat voivat käyttää varojaan maa-alueiden hankintaan. Kuntien ja kaupunkien omalla maankäyttöpolitiikalla tulee varmistaa kriittisten maa-alueiden hankinta pitkällä aikavälillä ja samalla vähentää keinottelun riskiä. Kehittämissuunnitelmat ja päätöksenteko infrastruktuurin sekä rakentamisen suhteen tulisi olla mahdollisimman avointa, jotta väärinkäytösepäilyjä ei pääse syntymään.

Helsingin kaupungin mukaan spekulatiivinen kaupankäynti vaikeuttaa taajamien johdonmukaista kehittämistä ja heikentää kuntien mahdollisuuksia edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Helsingin kaupungin, Joensuun kaupungin, Kuopion kaupungin, Vantaan kaupungin, Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännöstö ehkäisee spekulointia maan tulevasta arvosta ja sitä kautta kiinteistökeinottelua. Vaasan kaupungin mukaan lunastusmahdollisuudella ja lunastuslain vakiintuneilla arviointiperiaatteilla on huomattava välillinen vaikutus vapaaehtoisen sopimisen mahdollistajana ja raakamaalla tapahtuvan keinottelun estäjänä. Arvonleikkaussäännöstö on keskeinen osa tätä kokonaisuutta. Turun kaupungin mukaan arvonleikkaussäännöstö vaikuttaa positiivisesti maakeinottelun hallintaan (esim. parhaat alueet ostetaan etukäteen rakentajan omistukseen ja alueet joilla on yhdyskuntarakenteelle tärkeä virkistysarvo, jäävät ostamatta).

3.9 Vaikutukset kuntatalouteen

Maa- ja metsätalousministeriön mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen ei vaikuttaisi mainittavasti kuntatalouteen, kun otetaan huomioon kiinteistönomistajaan kohdistuvat lakisääteiset maksut sekä maankäytösopimusta, kehittämiskorvausta ja kehittämisalueita koskeva lainsäädäntö.

Helsingin kaupungin, Joensuun kaupungin, Kuopion kaupungin, Vantaan kaupungin ja Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen heikentäisi kuntataloutta. Kuntaliiton ja Helsingin kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen tulisi keskeisesti vaikeuttamaan kunnan maankäytön järjestämistä terveen kanatalouden lähtökohdista. Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen negatiiviset suorat ja moninaiset kerrannaisvaikutukset kunnan maankäytön järjestelmälliseen kehittämiseen ja kuntatalouteen ovat merkittävät ja kiistattomat.

Helsingin kaupungin, Vantaan kaupungin ja Kuntaliiton mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen välilliset vaikutukset kuntatalouteen kohoavien maanhintojen, vaikeutuvan vapaaehtoisen maanhankinnan, maankäytösopimusten laatimisen sekä kunnan palveluverkkojen kustannustehokkuuden huononemisen seurauksena ovat merkittävät. Kokonaisuutena esitetty muutos tulisi vaikuttamaan kunnan vastuulla olevien palvelujen kustannustehokkuuteen ja sitä kautta kunnan veroasteeseen.

Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto huomauttavat, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutus kunnan toimintaan ja talouteen on pääosin sivuutettu ja vedottu kiireelliseen aikatauluun, aineistojen saatavuuteen ja perustelemattoon arvioon, että vaikutus olisi vähäinen. Samoin on jätetty selvityksen ulkopuolelle arvio vaikutuksista yleiseen kuntatalouteen.

Vaikkuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen siihen hintatasoon, jolla kunta tähän mennessä voinut hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten?

Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Vantaan kaupunki ja Kuntaliitto) katsoo, että arvonleikkaussääntelyn poistaminen vaikuttaisi hintatasoon, jolla kunta on tähän mennessä voinut hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten.

Vähemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Järvenpään kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki ja Turun kaupunki) katsoo, ettei arvonleikkaussääntelyn poistamisella olisi vaikutusta edellä mainittuun hintatasoon.

Kuopion kaupungin mukaan raakamaan hintatason nousua on vaikea arvioida. Vaasan kaupungin mukaan vaikutusta ei voi arvioida tarkasti, mutta on selvää, että pitkällä aikavälillä maakauppa vaikeutuisi ja hintataso nousisi. Lahden kaupungin mukaan on todennäköistä, että säädöksen poistaminen nostaisi ajansaatossa raakamaan hintaa.

Lahden kaupungin ja Tampereen kaupungin mukaan hintatason nousua ei voida arvioida prosentti- tai euromääräisesti. Joensuun kaupungin mukaan mahdollista vaikutusta on tässä kohtaa vaikea arvioida euromääräisesti, mutta kerrannaisvaikutukset voivat olla kaupungille hyvinkin kielteiset nykyiseen hintatasoon nähden.

Vantaan kaupungin mukaan luovutettavien tonttien hinnan osuus toimitilojen ja asuntojen hinnoista nousisi selvästi.

Kuntaliiton mukaan vaikutus olisi merkittävä. Pahimmillaan raakamaasta jouduttaisiin maksamaan yhteiskunnan toimin aikaansaadun rakennuskelpoisen tonttimaan hinta.

Järvenpään kaupungin mukaan arvonleikkaussäännösten merkitys on vähäinen maan hintatason näkökulmasta.

4 Muut huomiot

Vantaan käräjäoikeus toteaa, että jos arvonleikkaussäännöstö päädytään poistamaan, on syytä harkita, tarvitaanko raakamaalunastuksia varten erityissäännös lunastushankkeen vaikutuksen huomiotta jättämiseksi. Jos asiaa ei erikseen säännellä, voi kysymys lunastushankkeen huomiotta jättämisestä eli lunastuslain 31 §:n 1 momentin soveltaminen aiheuttaa ongelmia. Raakamaalunastuksissa on tyypillistä, että lunastuksen vireille tulosta lunastuspäätökseen kuluu muun muassa lunastuslupaa koskevan muutoksenhaun vuoksi useita vuosia. Yleensä kunnat laittavat lunastuksen vireille ajankohtana, jolloin alueen asemakaavoitus on käynnistymässä. Mikäli kunta haluaa edetä asemakaavoituksen kanssa ripeästi, on erittäin todennäköistä, että lunastuspäätöksen ajankohtana asemakaavoitus on edennyt vähintään luonnosvaiheeseen. Tällöin ilman erityissääntelyä ja arvonleikkaussäännösten poistamisen tausta huomioon ottaen olisi mahdollista, että lunastuskorvaus tulisi määrättäväksi asemakaavaluonnoksen perusteella, jolloin korttelialueilla korvaus muodostuisi jo lähes asemakaavan mukaisen rakennusmaan arvon perusteella.

Vantaan kaupungin mukaan selvityksessä ei ole pohdittu muutoksen vaikutuksia siltä osin, tulisiko asemakaavoitus rinnastaa lunastuslain 31 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi hankkeeksi. Usein asemakaava on perustellusti hankekaava, jolloin asemakaavan laadinta rinnastuu muihin lain mukaisiin hankkeisiin. Tällöin asemakaavoituksen maan arvoa nostava vaikutus tulisi lunastustilanteessa kokonaan jättää tarkastelematta ilman seitsemän vuoden rajoitusta. Helsingin kaupunki, Porin kaupunki, Vaasan kaupunki ja Kuntaliitto toteavat, että jos arvonleikkaussäännökset poistetaan, lunastuslain 31 §:n 1 momentin yleissääntö tulisi tarkentaa koskemaan myös asemakaavahankkeita.

Oulun kaupunki katsoo, että jos arvonleikkaussäännöksistä luovutaan, kunnan mahdollisuuksia raakamaalunastuksissa tulisi helpottaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 3 momentin säännöstä olisi syytä lieventää siten, että erityistä lupaa lunastukseen ei tarvittaisi. Kunnalla tulisi olla oikeus saada lunastus suoraan vireille asuntorakentamiseen tarkoitettulla yleiskaavan alueella sen jälkeen, kun kunta on päättänyt laatia alueelle asemakaavan. Tällä menettelyllä voitaisiin edesauttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua sekä kunnan tavoitteita alueen kaavoittamisessa, käyttöönötossa ja sen aikataulussa.

MTK puolestaan katsoo, että jos arvonleikkaussäännökset poistetaan, oikeusministeriön tulee varmistaa, että vastaavaa periaatetta ei palauteta maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä erillislainsäädäntöön.

Keskuskaupakamari toteaa, että jos arvonleikkaussäännökset poistetaan, poistamisen vaikutuksista tulee tehdä jälkiarviointi noin 2–3 vuoden kuluttua poistamisesta. Jälkiarvioinnin perusteella on mahdollista ryhtyä toimenpiteisiin, jos poistamisella on ollut toisenlaisia (negatiivisia) vaikutuksia kuin mitä selvityksessä on arvioitu.

Etelä-Savon kärjäoikeuden käsityksen mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen ei vaikuttaisi maa- ja metsätalouden käsittelyä tulevien asioiden määrään.

Sisäministeriön poliisiosasto arvioi, että arvonleikkaussäännösten poistamisella ei olisi vaikutusta poliisitoimintaan.



OIKEUSMINISTERIÖ  JUSTITIEMINISTERIET

ISSN 1798-7105 (PDF)
ISBN 978-952-259-716-8 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi