

Lausunnon antaminen oikeusministeriölle lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita koskevasta arviomuistiosta

806/00.04.00/2016

KH § 380

Valmistelija/lisätiedot:**Kaupungingeodeetti Riitta Puurtinen, puh. 040 718 0954****Konsernihallinnon lakimies Johanna Alatalo,****puh. 040 025 4612****etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi****Asiakirjat**

Arviomuistio ”Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet”,
oikeusministeriön selvityksiä ja ohjeita 33/2016

Lausuntopyyntö 22.8.2016

Oikeusministeriö on pyytänyt Lappeenrannan kaupungilta lausuntoa lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita koskevasta lainsäädäntöneuvos Jari Salilan laatimasta arviomuistiosta. Lausuntopyynnössä lausunnonantajia on pyydetty mahdollisuuksien mukaan esittämään arvionsa lainsäädännön muutosten taloudellisista ja muista vaikutuksista toimialallaan. Lausunnon toimittamisen määräajaksi on asetettu 23.9.2016.

Teknisen toimen ja konsernihallinnon lakiasioiden lausuntoluonnos 16.9.2016

”Arviomuistiossa on kartoitettu ja arvioitu vuonna 1978 voimaan tulleen lunastuslain uudistamistarpeita.

Muistion laatija on esittänyt lainvalmistelutyön käynnistämistä lunastuslain korvauserusteiden tarkistamiseksi siten, että lunastuskorvaus kaikissa tilanteissa varmuudella täyttäisi perustuslain edellyttämän täyden korvauksen vaatimuksen. Muistiossa ei ole otettu kantaa siihen, miten sääntelyä tulisi tarkistaa.

Voimassa olevan lunastuslain mukaan korvaus lunastettavasta omaisuudesta on ensisijaisesti määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukaisesti. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen tulee perustaa omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Muistion mukaan käyvän hinnan määrittämiseen ja lunastuskorvauksen määräämiseen liittyy epävarmuustekijöitä, joiden merkitys korostuu sen mukaan mitä erityislaatuiseammasta kohteesta on kysymys.

Muistiossa on lausuttu, että nykyisen lunastuslain nojalla määrätty lunastuskorvaus täyttää täyden korvauksen vaatimuksen suurimmassa osassa tilanteita. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistaminen edellyttää lainsäädännöllisiä muutoksia arviointimenetelmiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Muistiossa on esitetty, että asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten tulisi asettaa työryhmä. Osana korvausperusteiden tarkistamista tulisi arvioida myös niin sanotun arvonleikkaussäännösten asema. Lunastusyrityksen tuottamaa hyötyä ei muistiossa esitetä otettavaksi huomioon lunastuskorvauksen määräämisen perusteena. Muistiossa on lausuttu, että samassa yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista arvioida myös sitä, tulisiko muualla lainsäädännössä olevien lunastuskorvauksen määräämisen perusteita pyrkiä yhtenäistämään.

Lunastuslainsäädännön tarjoamien mahdollisuuksien käyttö maanhankintaan on Lappeenrannan kaupungilla liittynyt satunnaisesti niihin tapauksiin, joissa vapaaehtoiset kaupungit ovat neuvottelujen jälkeen karituneet.

Lunastuslain korvausperusteisiin mahdollisesti tehtävät muutokset vaikuttanevat lunastuskorvausten suuruuteen. Korvaustason korotus johtaisi hyvin todennäköisesti alueiden hintatason nousuun tai lunastusmenettelyn yleistymiseen yhdyskuntarakentamiseen soveltuvien alueiden hankinnassa. Mikäli alueiden hankintaan varattavia resursseja ei vastaavasti korotettaisi, korvaustason korotus heikentäisi kuntien mahdollisuuksia hankkia alueita omistukseensa.

Muutokset korvaustasossa saattaisivat heijastua paitsi maanomistajien kaupantekohalukkuuteen ja hintatasoon, edelleen rakennuskelpoisten tonttien luovutushintoihin ja mahdollisesti myös rakentamistoimintaan. Maanhankinnan korvaustason korotus nostaisi maanhankinnan kustannuksia ja sitä kautta myös asuin- ja yritystonttien hintatasoa, joka osaltaan voisi nostaa rakennushankkeiden käynnistämiskynnystä.

Arvonleikkaussäännöstöä pidetään kaupungin kannalta hyvänä asiana, joten se tulisi säilyttää lunastuslainsäädännössä. Kun asemakaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua ei oteta huomioon, on kaupungin maksettavaksi määrätty korvaus pienempi.

Kaupungilla tulee olla mahdollisuus kohtuullisella hintatasolla hankkia alueita omistukseensa ja kehittää kaupunkirakennetta suunnitelmallisesti järkevällä tavalla.

Kaupunginhallitus

§ 380

19.09.2016

Muistiossa ehdotettua lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevien säännösten tarkistamista siten, että uskottujen miesten käyttäminen ei olisi välttämätöntä kaikissa lunastustoimituksissa, voidaan pitää tarkoituksenmukaisena.

Lainsäädäntöön on muistiossa esitetty tehtäväksi lisäksi useita vähäisempiä aineellisoikeudellisia ja menettelyllisiä muutoksia.

Yksityiskohtaisesti taloudellisista ja muista vaikutuksista voidaan lausua, kun tiedossa on lainsäädäntöön esitettävät muutokset” (E1)

- Kj Kaupunginhallitus päättää antaa oikeusministeriölle edellä esittelytekstissä olevan luonnoksen mukaisen lausunnon lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita koskevasta arviomuistiosta.
- Kh Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lappeenrannassa 21.9.2016



Juha Willberg
kaupunginsihteeri

Jakelu

Oikeusministeriö