

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

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI KIIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Yleistä

MTK-Satakunta ja Satakunnan metsänhoitoyhdistykset kiittävät mahdollisuudesta lausua lunastuslain hallituksen esitysluonnoksesta. Uudistus on erittäin tarpeellinen: korvausperusteita ei ole muutettu lain voimaantulon 1977 jälkeen. Kokonaisuudistus toteuttaa Marinin hallitusohjelman kirjausta maanomistajan oikeusturvan parantamisesta ja kuntien maapolitiikan turvaamisesta.

Tässä lausunnossa keskitytään maanomistajan oikeusturvaan ja omaisuudensuojaan. Maanomistajien tulee kokea korvaukset oikeudenmukaisiksi.

Yksityiskohtaiset kommentit

Markkina-arvoa vastaava täysi korvaus

Kokonaisuudistuksen mukaan lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä nykykäytännön käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Uudistus on erittäin kannatettava.

Luonnoksessa kuitenkin esitetään, että täyden arvon käsitteen muuttaminen markkina-arvoksi ei aiheuta muutosta nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön eikä vaikuta korvaustasoon. Tällaista kirjausta ei tule missään tapauksessa tehdä.

Esimerkiksi metsämaan lunastuksissa korvaukset perustuvat metsämaan, taimikoiden ja puuston odotusarvoihin. Odotusarvot ovat summa-arvomenetelmän taulukkoarvoja (Tapio), ja todelliset markkinahinnat ovat jo pitkään olleet huomattavasti korkeampia.

Täyden arvon käsite tulee muuttua luonnoksen mukaisesti laskennallisista taulukkoarvoista markkina-arvoksi. Lunastustoimitus- ja toimituskäytänteiden tulee muuttua vastaavasti ja tosiasiallisesti.

Lunastuskorvauksen korotus

Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 15 % korotus. Korotusta perustellaan tosiasioiden pohjalta arviointeihin liittyvillä epätarkkuuksilla. Korotus lunastuskorvauksiin on erittäin kannatettava, mutta korotustaso on ehdottomasti liian alhainen.

Elinkeinonharjoittajan asema ei saa lunastuksessa heikentyä. Siten lunastuskorvauksella pitää pystyä hankkimaan vastaava omaisuuserä kaikkine kustannuksineen.

Lunastuskorvauksista joudutaan maksamaan vero. Luonnoksen mukaisesta korotuksesta 40 % menee suoraan veroksi. Uuden vastaavan omaisuuden hankinnasta syntyy hankinta-kustannuksia kuten varainsiirtovero, joka vie lunastuskorvauksen korotuksesta edelleen 27 %.

Lunastuskorvauksen korotuksen on oltava vähintään Ruotsin mukaisesti 25 %. Korotuksen on tultava automaattisesti kaikkiin lunastustapahtumiin.

Lunastuksen kohteen yksilöinti

Esityksen mukaan jokainen lunastuksen kohde, haitta ja vahinko on erikseen yksilöitävä ja arvioitava mainiten ne perusteet, joiden varaan arvio rakentuu. Tästä aiheutuu maanomistajalle merkittävä työtaakka ja kustannuksia.

Lakiin tulee kirjata, että maanomistajalle korvataan kaikki lunastuskorvauksen selvittämisestä syntyvät kulut.

Muuta

Lakia tulee muuttaa niin, että maanomistaja voi valittaa ennakkohaltuunottoluvasta.

Arvonleikkaussäännös esitetään säilytettäväksi ennallaan. Arvonleikkaussäännös tulee kumota kokonaisuudessaan markkina-arvon mukaisen korvauksen toteutumiseksi.

Lunastuskorvausten tulee ehdottomasti mahdollistaa myös määrävälein maksettavat korvaukset. Tämä tulee lisätä lainsäädäntöön. Käytännön sovelluskohteita ovat esimerkiksi sähkölinjojen alan lunastukset. Sama koskee myös haittakorvauksia. Erityisesti tapauksissa, joissa pysyvä estehaitta aiheuttaa maanomistajalle jatkuvan lisäkustannuksen, haittakorvauksia on maksettava ja niitä on tarkistettava säännöllisesti.

Pakkolunastus on maanomistajille pääsääntöisesti hyvin vaikea ja epämieluisa asia. Tyytymättömyyttä korvauksiin lisää epäluottamus yleisen tarpeen tulkintaan. Entistä enemmän lunastustoimituksessa on kyse merkittävää taloudellista hyötyä hakijalle tuottavasta lunastuksesta. Hyviä esimerkkejä ovat uusiutuvan energian tuotannon myötä lisääntyneet siirtolinjojen lunastukset. Tältä osin lunastuslain periaatteita on täsmennettävä.

Markus Nissinen

kenttäpäällikkö

MTK-metsänomistajat

Satakunnan metsänhoitoyhdistykset

Anna-Kaisa Jaakkola

toiminnanjohtaja

MTK-Satakunta

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 korvausperusteisiin 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 korvausperusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö mahdollisena, että lunastuslain korvausperusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupoin 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. Pidätkö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Liinaharja Elina
MTK-Satakunta