



16.9.2021

Oikeusministeriö

Oikeusministeriön lausuntopyyntö 8.7.2021, VN/882/2018

Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Oikeusministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa edellä mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle. Valtiovarainministeriö toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Yleistä

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

Säännösehdotusten tavoitteena on ensinnäkin ajantasaistaa ja keventää lunastuslupa-asiassa ja lunastustoimituksessa noudatettavaa menettelyä.

Lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin lisäksi siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Oikeuskirjallisuudessa markkina-arvon on katsottu vastaavan asiallisesti käypää arvoa. Muutos tältä osin ei esityksen mukaan aiheuta muutosta nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön eikä vaikuta korvaustasoon. Samalla myös asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojaa ehdotetaan vahvistettavan.

Tämän lisäksi lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 15 %:n suuruinen kiinteä korotus. Korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä.

Valtiovarainministeriö katsoo, että hallituksen esitys lunastuslainsäädännön kokonaisuudistukseksi on tarpeellinen. Ehdotukset menettelyn yksinkertaistamisesta, keventämisestä ja ajantasaistamisesta ovat kannatettavia.

Sen sijaan valtiovarainministeriö pitää esitysluonnoksessa ehdotettua kaavamaisista korotusta epäonnistuneena ratkaisuna täyden korvauksen toteutumatta jäämisen riskin poistamiseen. Lunastuslain uudistamishankkeen eri vaiheissa annetuissa lausunnoissa on esitetty kritiikkiä nykyisen lainsäädännön soveltamiskäytäntöä kohtaan, ja erityisesti

arviointimenetelmien soveltamiseen. Valtiovarainministeriö katsoo, että ongelma ei kuitenkaan ratkea kaavamaisella korotuksella vaan arviointimenetelmiä parantamalla.

Esityksen vaikutukset valtiontalouteen

Markkina-arvon päälle määräytyvä kaavamainen lunastuskorvauksen korotus saattaisi heikentää vapaaehtoisten kauppojen kannattavuutta myyjälle. Siten ehdotetulla korotuksella olisi todennäköisesti heijastusvaikutuksia myös vapaaehtoiisiin kaappoihin. Näitä koskevat arviot ovat esityksessä kuitenkin alustavia. Koska nimenomaan lunastuskorvauksen kiinteän korotuksen mahdollisilla vaikutuksilla vapaaehtoiisiin kiinteistökaappoihin olisi myös valtiontaloudellisia vaikutuksia, valtiovarainministeriö katsoo, että esityksen vaikutuksia vapaaehtoiisiin kaappoihin tulisi pyrkiä arvioimaan ja selvittämään paremmin.

Valtiovarainministeriö ei pidä perusteltuna sitä, että lunastuskorvauksen korotus johtaisi myös viranomaisten tekemien vapaaehtoisten kauppojen edellyttämien korvausten kasvuun. Tämä ei olisi tarkoituksenmukaista tilanteessa, jossa esim. luonnonsuojelualueiden hankintakorvausten nostamiseen ei ole muuta painetta.

Lainsäädännön muutosten aiheuttamista mahdollisista lisäresursseista päätetään julkisen talouden suunnitelmia ja valtion talousarvioita koskevissa päätöksentekoprosesseissa.

Esityksen vaikutukset kuntiin

Esitykseen sisältyvistä ehdotuksista taloudellisesti merkittävimmät vaikutukset aiheutuisivat lunastuslain korvausperusteiden muutoksista ja erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaksi esitetystä kiinteästä 15 %:n korotuksesta. Esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella olisi haitallisia vaikutuksia kuntien maapolitiikan hoitamiseen, maankäytön suunnitteluun ja kuntatalouteen.

Kuntien harjoittamalla maa- ja tonttipolitiikalla on keskeinen merkitys tonttien saatavuuteen ja hintatasoon. Kohtuullisin kustannuksin saatava raakamaa on edellytys kohtuuhintaiselle tonttituotannolle ja muulle yhdyskuntarakentamiselle. Esitetty lunastuskorvauksen korottaminen vaikeuttaisi kuntien mahdollisuuksia pitkäjänteisesti suunnitella ja toteuttaa kestävä ja kustannustehokasta maankäyttöä alueellaan.

Esityksessä on tunnistettu, että lunastuskorvauksen korottamiseen tähtäävät muutokset eivät pelkästään korota maan hintaa, vaan tulevat myös vähentämään maanomistajien halukkuutta myydä raakamaata kunnille vapaaehtoisin kaupoin ja johtavat hintatason nousuun myös vapaaehtoisissa kaupoissa. Esityksessä on kuitenkin todettu, että mahdollista hintatason nousun aiheuttamaa muutosta vapaaehtoisten kauppojen määrään on vaikea erottaa muista tekijöistä johtuvista vaikutuksista.

Kokonaisuutena arvioituna korotuksella voi olla merkittäviä, ennalta vaikeasti arvioitavissa olevia haitallisia vaikutuksia asunto- ja elinvoimapolitiikkaan eri puolilla Suomea. Vaikutukset voivat koskea esimerkiksi rakentamisen volyymia, yhdyskuntarakentamisen etenemisen aikataulua sekä kuntien investointikyvykkyyttä. Esitetty muutos voi hidastaa

maanhankinnan ja rakentamisen prosesseja ja vaikuttaa tonttien hintojen nousun vuoksi myös asuntojen hintoihin sekä asumisen kustannuksiin.

Hallituksen esityksessä taloudellisia vaikutuksia arvioidaan virheellisesti kertaluontoisina suhteessa nykyiseen vuotuisen maanhankinnan kustannukseen eri lunastustilanteissa. Vaikutus kuitenkin kertaantuu jatkuvasti uusia kauppoja ja lunastuksia tehtäessä. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan esityksestä aiheutuvia kertaantuvia, sekä esim. asunto- ja elinvoimapolitiikkaan kohdistuvia välillisiä vaikutusketjuja ei ole riittävällä tavalla arvioitu ja tunnistettu. Hallituksen esityksen arvio vaikutuksista kuntatalouteen ja esim. kuntien verotustarpeeseen on tämän johdosta riittämätön.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota siihen, että vireillä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa on tarkoitus tehdä muutoksia, joilla on vaikutuksia kuntien harjoittaman maapolitiikan edellytyksiin. Lainvalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota eri esitysten yhteisvaikutuksiin ja huolehtia, että valmistelussa noudatetaan hallitusohjelman kirjausta kuntien maapolitiikan edellytysten turvaamisesta.

Kuntien hallintoon ja talouteen liittyvien vaikutusten vuoksi esitysluonnos tulee käsitellä Kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikkö, budjettipäällikkö

Sami Yläoutinen