

Asia: VN/882/2018

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

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. Hallituksen esityksessä esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Kunnan lakisääntöisiin tehtäviin kuuluu maapolitiikan harjoittaminen. Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten mukaan kaupunki lähtökohtaisesti hankkii asemakaavoittamattomat alueet omistukseensa ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Hankkimalla riittävästi kaavoitettavaa raakamaata keskeisiltä alueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta, Tampereen kaupunki on voinut ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennettaan toivottuun suuntaan. Tulevien kaavaprosessien ja niiden toteutuksen

kannalta on tärkeää saada alueet kaupungin omistukseen riittävän ajoissa.

Kaupungin maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoisein sopimuksiin. Lunastusmenettely kuuluu myös Tampereen kaupungin maanhankinnan keinovalikoimaan. Lunastusmahdollisuus on vauhdittanut suotuisasti vapaaehtoisia kauppoja. Lunastusmenettely on ollut harvinainen ja poikkeuksellinen maanhankinnan väline. Lunastuslaki ja lunastusmenettely kokonaisuutena ovat toimineet erittäin hyvin ja käypään markkinahintaan perustuvat lunastuskorvaukset on taanneet kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja mahdollistaneet yhdyskuntarakentamisen suunnitellussa aikataulussa.

Hallituksen esityksen mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Hallituksen esityksen perustelu markkinahinnan päälle maksettavan korotuksen käyttöönotolle arviointimenettelyn selväpiirteisyydellä, on riittämätön ja kestävä.

Mikäli maata joudutaan hankkimaan jatkuvasti kohoavin hinnoin, tulee maan hinnan perusteeton nousu kustannuksena siirtymään asuntojen hintoihin aiheuttaen vastaavan suhdanteista riippumattoman korotusmekanismin vuokriin.

Lunastustoimituksia suorittavana viranomaisena Maanmittauslaitos kehittää korvausohjeistusta ja -menettelyä. Vaativat lunastustoimitukset keskitetään valtakunnallisesti asiantuntijoiden käsiteltäväksi parantaen näin korvausarvioinnin ammattitaitoa mikä puolestaan varmistaa täyden korvauksen periaatteen ja parantaa luovuttajien ja lunastajien

oikeusturvaa. Näkemyksemme mukaan nykysäännökset takaavat riittäväällä varmuudella perustuslain täyden korvauksen periaatteen vaatimuksen.

Lunastuslain korvausperusteiden muuttaminen ei takaisi täyden korvauksen periaatetta. Korvaustason systemaattinen nostaminen korottaisi vapaaehtoiseen sopimukseen perustuvan maanhankinnan hintatasoa, mistä seuraisi nousua asumisen, yhdyskuntarakentamisen sekä yritystoiminnan kustannuksissa. Lisääntyvät kustannukset heikentäisivät kaupunkimme elinvoimaa ja kilpailukykyä ja vaikuttaisivat negatiivisesti kuntatalouteen. Vapaaehtoiseen sopimukseen perustuva maanhankinta tällöin vaikeutuisi.

Hallituksen esityksessä on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Tampereen kaupunki on aiemmin esittänyt, että lunastuskorvauksen korottamisen asemasta muutettaisiin verokohtelua maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa. Luovutusvoiton verotuksen väliaikaiset poistot ovat toimineet erittäin hyvin kaupunkimme maanhankinnassa.

Verotuslainsäädäntöä tulisi tarkastaa siten, että kunnan ja valtion tarpeisiin tapahtuva maanluovutus olisi kokonaan vapaa luovutusvoiton verotuksesta.

Nyt esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella on erittäin merkittävät, pysyvät ja haitalliset vaikutukset yhteiskunnan toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn. Tällä perusteella esitämme lunastuskorvauksen

korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä.

Hallituksen esitys lunastuslainsäädännön kokonaisuudistukseksi on muilta osin perusteltu. Esityksen ehdotukset lunastusmenettelyn yksinkertaistamisesta ja tehostamista, ovat kannatettavia kaikkien lunastusprosessin osapuolten näkökulmasta.

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, pidätekö 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. Pidätekö 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. Pidätekö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Anttila Miia

Tampereen kaupunki - Tampereen kaupunki, Elinvoima ja kilpailukyky