

Lausunto

15.09.2021

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

MTK Keski-Suomen lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, diaarinumero: VN/882/2018

Korostamme kuinka merkittävää on tehdä lunastuslain uudistukseen liittyvä korvausuudistus nykypäivään. Lunastuslain korvauserusteet ovat olleet samat lain vuomaantulosta vuodesta 1977. Yhteiskuntamme on muuttunut merkittävästi ja maankäytön rajoittaminen on ulottunut ja rikkonut maanomistajan omaisuudensuojaa. Mielestämme näistä syistä lunastusinstituutio on menettänyt yleisen hyväksyttävyytensä. Lunastusinstituution jatkuvuuden kannalta on keskeistä, että korvaukset omaisuuden käytönrajoituksista ovat oikeudenmukaisia siten, että maanomistajat voivat ne hyväksyä.

Pidämme todennäköisenä, että omaisuuden käytölle luodaan uusia ja pidemmälle meneviä rajoituksia monista eri syistä. Kohtuuttomat lunastusoikeuden käytöt ovat aiheuttaneet syvää varautuneisuutta maanomistajien keskuudessa. Lunastuksista saatavat korvaukset ovat niin pieniä, etteivät ne kuulu nyky-yhteiskuntaan. Arvioimme mukaan, lunastusinstituutiolle on edelleen tarvetta yhteiskunnan kokonaistoiminnan kannalta. Sen edellyttää kuitenkin merkittäviä parannuksia.

Uudistuksessa on huomioitava myös aiemmin lunastuksen kohteena olevat maa-alat, jotka poistuvat lunastustarkoituksen käytöstä, esim voimalinjat. Niiden kohdalla on tapahtunut pirstoutumista ja se voi jopa kertautua uusien omistusten myötä. Ehdotamme, että tilusjärjestelyt ovat ensimmäinen tavoite em. aiemmin lunastettujen alueiden palautumisen osalla. Tällä esityksellämme on vaikutusta myös kohteiden palautumiseen aiemmille tai nykyisille maanomistajille ja lunastusinstituution yleiseen hyväksyttävyyteen.

Asunto- ja elinkeinotakuu tulee laajentaa kaikkiin lunastustoimituksiin. Arvonleikkaussäännöstä esitetään ennallaan säilytettäväksi. Kunnalle, valtiolle tai kuntayhtymälle maata lunastettaessa yksityiseltä maanomistajalta yhdyskuntarakentamista varten ei voida hyväksyä, se tulee kumota kokonaisuudessaan.

Pykälän 31, kolmas momentti: Tavoitellaan omaisuuden markkina-arvoa. Teksti on kuitenkin kohtuuton ja tavoitteen kumoava: Hanke ei saa vaikuttaa kohteen markkina-arvoon ja on mahdollisuus jättää 7 vuoden maan arvonnousu huomioimatta. Markkina-arvon määrittelyssä on ymmärrettävä, että sen määrittämiseksi tarvitaan realismia ja yhteyttä todelliseen elämään. Sen vuoksi maan arvonnousu tulee voida huomioida täysimääräisesti, jos lunastettavasta hankkeesta johtuvaa markkina-arvon muutosta ei huomioida.

Pykälä 32 on merkityksellinen kirjaus. Metsäomaisuuden arvioinnissa käytössä oleva summa-arvomenetelmä ei anna riittävää tietoa omaisuuden markkina-arvosta. Metsän täyden arvon määritelmä tulee muuttaa markkina-arvoksi. Lunastuskorvaukset nyt perustuvat metsämaan, taimikoiden ja puuston odotusarvoihin eli taulukkoarvoihin. Todellisuudessa kysyntälähtöiset markkinahinnat ovat huomattavasti em. korkeampia. Ongelma on todellinen, lunastuskorvaukset eivät noudata markkina-arvoa tai täyden korvauksen periaatetta metsää koskevien korvausten osalta.

Kohdassa 38a mainittu 15 % korotus lunastuskorvaukselle on täysin riittämätön. Perustelluissa oleva elinkeinonharjoittajan asema ei saa lunastuksesta johtuen heikentyä. Lunastuskorvauksella olisi pystyttävä hankkimaan vastaava omaisuuserä. Lisäksi sen tulisi kattaa em. liittyvät kustannukset on 15 % korotus riittämätön. Lunastuskorvaus on veronalaista tuloa, esitetystä korvauksesta sen osuus on 40 % ja uuden omaisuuden hankintaan sisältyy varainsiirtovero, jonka osuus korotuksesta on lähes 27 %. Esitetty korotus ei ole em. verojen takia lunastuskorvauksen korotus. Se ei kata tavoiteltua arviointiepävarmuudesta aiheutuvia korvauksia, ja siksi sitä ei voi hyväksyä.

Länsinaapurimme mallin mukaan korotus lunastuskorvaukselle tulee olla vähintään 25 %:n. Pakkolunastukseen joudutaan usein ilman maanomistajasta johtuvia syitä. Siksi on keskeistä, että usein vastoin omaa etua luovutetusta omaisuudesta tulee saada vastaavan omaisuuden hankintakustannusten ylittävä korvaus. Lunastuksen taustalla on usein yhteiskunnallinen ja/tai liiketoiminnallinen tarve, siksi on kestävämpää puuttua yksityiseen omistusoikeuteen ilman siitä saatavaa kohtuullista korvausta. Mielestämme on syytä tarkastella myös pienien kohteiden lunastuskorvauksen tasoa erikseen. Esimerkiksi tuulivoimaloiden siirtolinjojen korvaukset ovat alhaisia, mutta tuovat toiminnanharjoittajalle merkittävän edun. Vesilain ja kaivoslain lunastuskorvauksen korotus on 50 %. Tässä olisi hyvä liittymäkohta toiminnanharjoittajan kohdalta merkittävien, mutta maanomistajan kertaluokaltaan pienten korvausten korottamiseksi.

Lunastuksissa on maanomistaja aina häviävä osapuoli. Lunastus on raskas ja vaikuttava keino, jossa yksityisen ihmisen oikeuksiin puututaan ns. laajemman edun nimissä. Kertaluonteinen korvaus ei ole lunastuskorvauksena hyväksyttävä tapa. Lunastuskorvauksen tapoja on syytä monipuolistaa. Esimerkiksi maanvuokraan rinnastuvat vuosittaiset korvaukset, kuten määräväleihin maksettavat korvaukset. Tuulivoimapuistoista maanomistaja saa tuulimyllyjen alle jäävästä maa-alasta käypää vuokraa. Toisaalta siirtolinjakäytävien kohdalla nykyinen käytäntö on, että liityntäjohtojen ala lunastetaan määräämättömäksi ajaksi pienellä kertakorvauksella. Tämän tyyppiset ratkaisut eivät ole nykypäivää, eivätkä hyväksyttäviä, maanomistajien kohtelun tulee olla tasapuolista.

40§ puuttuu sääntely maanomistajan oikeusturvasta. Laaditut korvaussopimukset, nykyisellään sopimuksia tehdään hyvin moninaisten toimijoiden kanssa. Lunastustoimitusten hyväksyttävyyden kannalta on keskeistä, että lunastuksessa määritettävä lunastuskorvaus on kompensatiomäärän minimi.

Juhana Jalkanen

Anja Kettunen

puheenjohtaja

toiminnanjohtaja

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 kaupun hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatteko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupun 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?

-

Kettunen Anja
MTK Keski-Suomi