

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

Lunastuslain uudistukseen liittyvä korvaus uudistus on tärkeä, koska Lunastuslain korvausperusteet ovat säilyneet alkuperäisessä muodossaan sitten lain vuomaantulon vuonna 1977. Omaisuuden suojan heikkeneminen ja aseman muuttuminen alisteiseksi muille perusoikeuksille, kuten ympäristöperusoikeudelle, ovat johtaneet muun muassa siihen, että kiristyneet maankäytön rajoitukset ovat aiheuttaneet maanomistajille yhä pidemmälle omaisuudensuojan ydinalueelle ulottuvia rajoitteita. Tämän myötä lunastusinstituutio on jopa osittain menettänyt yleisen hyväksyttävyytensä. Katsomme tämän nojalla, että uudistus on paitsi ajankohtainen, myös tärkeä.

Tulevaisuudessa omaisuuden käytölle tullaan luomaan uusia ja yhä pidemmälle meneviä rajoituksia muiden muassa ilmastonmuutoksen hillinnän ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen nimissä. Siksi on tärkeää huolehtia siitä, että korvaukset omaisuuden käytönrajoituksista ovat maanomistajan kannalta oikeudenmukaisia. Tällä hetkellä maanomistajien keskuudessa tunnetaan jopa pelkoa lunastuksia kohtaan, koska niistä saatavat korvaukset ovat suhteettoman pieniä menetykseen nähden. Pelko ei ole, eikä saa olla vallankäytön väline oikeusvaltiossa, saati hyvinvointiyhteiskunnassa ja siksi on tärkeää, että niin lunastajien kuin maanomistajienkin keskuudessa ymmärretään lunastusinstituution merkitys toimivassa yhteiskunnassa. Tältä osin järjestelmä tarvitsee parannuksia.

Vähimmäisvaatimuksena lunastuskorvauksen korotukselle esitämme Ruotsin mallin mukaista 25 %:n korotusta esitetyn 15 %:n korotuksen sijaan.

Korotuksen pitäisi perustua lunastuksen mahdollistaman toiminnan kannattavuuteen. Tätä pohjaa vasten monissa tapauksissa korotuksen tulisi olla selkeästi nyt esittämäämme korotusta suurempi. Ei voi olla niin, että maanomistajalta lunastetaan maa kyseisen hetken markkina-arvoon ja mahdollistetaan toiselle elinkeinonharjoittajalle tai julkisyhteisölle mahdollisuus huomattavasti

korkeampaan pääoman tuottoon käyttämällä hyväksi lunastuksella saatua omaisuutta. Tämä perustelee myös myöhemmin tässä lausunnossa esitettävää määrävälein maksettavaa maanvuokraan rinnastettavaa korvausmallia.

Korotettu lunastuskorvaus ottaa osaltaan huomioon markkina-arvon muodostumiseen vaikuttavat myös tulevaisuuteen kohdistuvat vaihtoehtoiset ja realistiset käyttömahdollisuudet. Tämä konkretisoituu esimerkiksi tuulivoimaloiden tarpeista rakennettavissa liityntäjohtoissa. Siinä vaiheessa, kun tuulivoimapuiston rakentaminen on realistinen vaihtoehto, muuttuu myös sen tarvitsemien sähkönsiirtolinjojen ja liityntäjohtojen alle jäävän maaomaisuuden arvo tällä perusteella. Sama koskee myös tuulivoimaloiden tarpeesta rakennettavia teitä. Tätä pystytään kompensoimaan korkeammalla lunastuskorotuksella.

Lunastettavan alueen arvonmäärittämisessä käytettävästä menetelmästä riippumatta maanomistaja häviää pitkällä aikavälillä aina. Kertaluonteinen korvaus siitä, että joku muu taho saa käyttää maanomistajan maa-aluetta omaa liiketoimintaansa hyödyttävällä, ja itselle taloudellista arvoa tuottavalla tavalla, ei ole riittävä kompensatio maanomistajalle koituvasta pitkän aikavälin menetyksestä. Onkin erittäin tärkeää, että lunastuskorvauksen maksutapa mahdollistaisi myös määrävälein maksettavat maanvuokraan rinnastuvat korvaukset. Esimerkki tilanteesta, jossa määrävälein maksettavat korvaukset olisivat aiheellisia, on tuulivoiman liityntäjohdot, joissa nykyinen käytäntö on, että liityntäjohtojen ala lunastetaan käytännössä määräämättömäksi ajaksi pienellä kertakorvauksella. Tämän osalta tilanne ei ole maanomistajan kannalta hyväksyttävä ja on räikeässä ristiriidassa itse tuulivoimaloiden tonttien vuokraamisesta saataviin vuokriin.

Kannatamme täyden arvon määritelmän muuttamista markkina-arvoksi. Erityisesti metsäomaisuuden arvioinnissa yleisesti käytössä oleva summa-arvomenetelmä ei kuitenkaan nykyisin juuri koskaan edusta omaisuuden markkina-arvoa, joten toisin kuin perusteluissa todetaan, muutoksella voi olla vaikutusta käytännön arviointikäytäntöön metsäomaisuuden arvioinnin osalta. Esimerkiksi tällä hetkellä summa-arvo ei Pohjois-Karjalassa kuvaa edes suuntaa antavasti metsätilojen markkina-arvoa. Yleisesti ja karkeasti voidaan arvioida, että summa-arvomenetelmällä lasketut arvot jäävät tällä hetkellä noin 33-50 % jälkeen todellisesta markkinoilta saatavasta arvosta. Joissain tapauksissa jopa enemmän. Tästä syystä myös esimerkiksi kiinteistöväilytyksessä ollaan hakemassa vaihtoehtoja talojen arvon määrittämiselle. Markkinaperusteinen korvausarvo on ainoa oikea menetelmä käytettäväksi myös lunastusmenettelyssä.

Lopuksi toteamme, että kannatamme asunto- ja elinkeinotakuun laajentamista kaikkiin lunastustoimituksiin. Metsäomaisuuden saaminen elinkeinotakuun piiriin ja uudistus edellyttävät, että jatkossa tulee aina arvioida ja hyvittää muun muassa kaikki vero- ja transaktiokustannukset, mitä lunastukseen ja sen seurauksena tehtäviin maakauppoihin liittyy.

Säilytettäväksi esitettävää arvonleikkaussäännöstä vastustamme voimakkaasti ja näin ollen esitämme sen kumoamista kokonaisuudessaan.

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 korvauserusteisiin 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 korvauserusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö mahdollisena, että lunastuslain korvauserusteiden 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?

-

Välimäki Harri
Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala