

DnoVAASA/895/00.04.00/2021

Lausuntopyyntö koskien hallituksen esitystä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Kaupunginhallitus

27.9.2021

325

Kaupungingeodeetti Petur Eklund, puh. 040 164 6930, petur eklund(at)vaasa.fi

Liite Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Hallituksen esitys koskien lunastuslain uudistusta on tullut lausunnolle lausuntopalvelu.fi:n kautta. Lausunnoille lähetetyssä hallituksen esityksessä esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Esityksen ehdotukset koskien menettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista, ovat kannatettavia kaikkien lunastusprosessin osapuolten näkökulmasta. Esityksen mukaisella käyvän hinnan mukaisen täyden korvauksen periaatteen korvaaminen markkina-arvoa vastaavalla täydellä korvauksella ei käytännössä ole merkittävää eroa. Markkina-arvo käsitteen käyttäminen on ymmärrettävää kiinteistömarkkinoiden käsitteistön näkökulmasta. On kuitenkin syytä huomioida, että lunastustilanteet koskevat myös sellaisia kohteita joille ei ole mitään todellista markkinaa, jolloin markkina-arvon käsite jää melko teoreettiseksi. Tätä asiaa on kuitenkin ratkottu 42 §:ssä.

Hallituksen esitykseen sisältyy erittäin ongelmallinen 38 a §:n mukainen esitys, jonka perusteella 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. Esitetyn 15 prosentin korotuksen myötä hallituksen esityksessä on käytännössä luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Vaasan sekä monen muun kaupungin maapolitiikan keskiössä on raakamaan hankinta ja omaan maan kaavoitus ensimmäisen asemakaavan osalta. Tämän edellytyksenä on pitkäjänteinen maanhankinta, jota toteutetaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Lunastusmenettelyn käyttö on suhteellisen harvinaista, mutta toimii kuitenkin osana maapoliittista keinovalikoimaa. Esitetty 15 prosentin (automaatti)korotus lunastuskorvaukseen tarkoittaa käytännössä, että vapaaehtoiset maakaupat loppuvat koska myyjä tietää saavansa edellä mainitun 15 prosentin korotuksen lunastusmenettelyn kautta. Vaihtoehtoisesti vapaaehtoisen kaupan hintaa pitäisi korottaa sen hetkisestä markkinahintahavainnosta. Tällöin syntyy uusi hinta-havainto, joka heijastuu kaikkiin tuleviin kauppoihin sekä lunastusmenettelyihin. Näitä kertaantuvia ja välillisiä vaikutuksia ei ole tunnistettu hallituksen esityksen arvioissa vaan taloudellisia vaikutuksia arvioidaan kertaluontoisina.

Maanhankinnan huomattava vaikeutuminen tai jopa kokonaan loppuminen, tulee hajauttamaan yhdyskuntarakennetta. Nouseva maanhinta heikentää kaupungin investointikykyä ja estää kustannustehokkaiden palvelujen aikaansaamisen ja aiheuttaa siten veronkorotuspaineita. Hajautuneella yhdyskuntarakenteella ja heikentyneellä investointikyvyllä on myös negatiiviset ilmastovaikutukset, jonka ei voida katsoa olevan linjassa Suomen ja EU:n hiilineutraaliustavoitteiden kanssa.

Kaupungin raakamaanhankinnalla ja omien maiden kaavoittamisella on myös mahdollista luoda edellytyksiä alueellisesti ja valtakunnallisesti merkittäville ulkomaisille investoinneille, joista Vaasan akkutehdasalueen kehitys ja kansainvälisten yritysten suunnitellut etabloinnit ovat käytännön esimerkki. Maanhankinnan jatkuva kallistuminen lunastusmenettelyn 15 prosentin korotuksen kautta sekä lunastusmenettelyn aikataulullisesti pitkä kesto vaikuttaa negatiivisesti Suomen edellytyksiin houkutellessa ulkomaisia sijoituksia.

Hallituksen esityksen mukaan Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla. Lunastuskorvauksen määräämisen valtiosääntöoikeudellisena reunaehtona on siten täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen. Lainkohdan mukaan lunastuksesta aiheutuvat menetykset on hyvittävä täysimääräisesti eli luovuttajan varallisuusaseman on pysyttävä muuttumattomana. Lunastuslain esitöiden (HE 179/1975 II vp s. 18-20) mukaan luovuttajien varallisuusasema ei saa lunastuksen vuoksi huonontua eikä myöskään parantua. Hallituksen esityksessä kuitenkin katsotaan, että Perustuslaista ei kuitenkaan johdu estettä säätää lunastuskorvauksen perusteista tavalla, joka johtaisi luovuttajan kannalta parempaan lopputulokseen. Tämä Perustuslain tulkinta johtaa siihen, että yksittäinen maan luovuttaja asetetaan parempaan asemaan kuin muut kuntalaiset, jotka joutuvat tekemään perusteettoman tulonsiirron yksittäisen kuntalaisen hyväksi.

Vapaaehtoiset kaupat tulisi jatkossakin säilyttää pääasiallisena maanhankintamuotona eikä tämän edellytyksiä tulisi romuttaa esitetyllä 38 a §:n mukaisella 15 prosentin korotuksella. Lunastuskorvauksen täyden korvauksen periaatteen toteutumista tulisi varmistaa panostuksilla kiinteistöarvioinnin tutkimukseen ja koulutukseen sekä kauppahintareksiterin tietosisällöin parantamisella. Kunnalle tai valtiolle luovutettavan maan verokohtelua olisi järkevää tarkastella muun verolainsäädännön yhteydessä, jolloin yhdyskuntarakentamiseen luovutettavan maan luovutusvoittoverosta luopumalla voitaisiin edistää eheän yhdyskuntarakenteen toteutumisedellytyksiä.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja MJ

Kaupunginhallitus hyväksyy edellä olevan esityksen Vaasan kaupungin lausunnoksi ja toimittaa sen Oikeusministeriölle.

Päätös

Mauri Ollila esitti Anne Rintamäen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatettu palautusesitys ja tästä tulee äänestää. Asian käsittelyn jatkamista kannattava äänestää Jaa ja asian palauttamista kannattava äänestää Ei. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 Jaa-ääntä (Tolppanen, Heinonen, Alhonnoro, Somppi, Salovaara-Kero, Norrgård, Frantz, Rajala ja Kivimäki) sekä 2 Ei-ääntä (Ollila ja Rintamäki), joten asian käsittely jatkuu.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

Mauri Ollila jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

MARIA TOLPPANEN
Maria Tolppanen
puheenjohtaja

MARJO MÄKI-KREKOLA
Marjo Mäki-Krekola
pöytäkirjanpitäjä

KATJA RAJALA
Katja Rajala
pöytäkirjantarkastaja

JORMA KIVIMÄKI
Jorma Kivimäki
pöytäkirjantarkastaja