

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

LAUSUNTO

Esityksessä lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Hallituksen esityksessä on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Hallituksen esitys lunastuslainsäädännön kokonaisuudistukseksi on tarpeellinen. Esityksen ehdotukset koskien menettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista, ovat kannatettavia kaikkien lunastusprosessin osapuolten näkökulmasta. Hallituksen esitykseen sisältyy kuitenkin kuntien näkökulmasta vahingollinen ja ongelmallinen esitys, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Hallituksen esityksen mukaan markkina-arvon päälle maksettavan 15% korotuksen tarkoituksena on varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus ei jäisi toteutumatta lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Perustelu esitetyn korotuksen käyttöönotolle on riittämätön ja kestävä. Hallituksen esityksen valmistelussa ei ole ymmärretty kuntien raakamaamarkkinoiden vakaata ja vakiintunutta hinnanmuodostusta. Kunnan onnistuneen maanhankinnan edellytyksenä on vakaa ja vakiintunut raakamaan hintataso ja että kunta koetaan luotettavaksi ja tasapuoliseksi ostajaksi.

Hyvinkäällä yhdyskuntarakentaminen on vuosikymmeniä perustunut vapaaehtoiseen, pitkäjänteiseen ja ennakoivaan maanhankintaan yleiskaavan mukaisilta yhdyskuntarakenteen

kasvusuunnilta. Perinteisellä kaupungin maanomistukseen perustuvalla maapolitiikalla on kyetty edistämään ja toteuttamaan suunnitelmallista, kustannustehokasta ja kaupungin tavoitteiden mukaista yhdyskuntarakentamista. Esitetyllä markkina-arvon päälle maksettavalla korotuksella olisi toteutuessaan kauaskantoisia ja negatiivisia vaikutuksia Hyvinkään ja laajasti kuntien maanhankintaan sekä laajemminkin kuntien maapolitiikkaan.

Esitetty lunastuskorvauksen markkinahinnan päälle toistuvasti maksettava korotus tulisi vaikeuttamaan ratkaisevasti kuntien maanhankintaa sekä maapolitiikan harjoittamista ja sen seurauksena lähipalvelujen kustannustehokasta järjestämistä. Aiemmin laaditut selvitykset ovat kiistatta osoittaneet kunnan oman maan kaavoittamisen ratkaisevan vaikutuksen asemakaavoituksen ja kaavan toteuttamisen nopeuteen, yhdyskuntarakenteen eheyteen, kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen kustannustehokkuuteen sekä viimekädessä kunnan veroasteeseen. Oman maan kaavoittaminen mahdollistaa kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän kilpailun liike- ja asuntorakentamisessa kuntalaisten hyväksi. Annettu hallituksen esityksen mukainen markkinahintaa korkeampi korvaus maata lunastettaessa tulisi ratkaisevasti vaikeuttamaan tai jopa käytännössä estämään kuntien vapaaehtoista maanhankintaa luomalla suhdanteista ja markkinoista riippumattoman mekanismin, joka nostaa maan hintaa jatkuvasti ja kertautuvasti sekä vapaaehtoisten kauppojen että lunastuksen seurauksena. Mikäli maata hankitaan jatkuvasti kohoavin hinnoin, tulee kohoava maan hinta kustannuksena siirtymään viimekädessä asuntojen hintoihin aiheuttaen vastaavan suhdanteista riippumattoman korotusmekanismin vuokriin.

Kuten edellä on todettu, tulisi esitetty lunastushinnan päälle maksettava korotus vaikeuttamaan vapaaehtoisin kauppoihin perustuvaa maanhankintaa myös Hyvinkäällä siten, että vapaaehtoiset kaupat todennäköisesti loppuvat kokonaan. On vaikea nähdä, että maanomistajat olisivat valmiita myymään maata normaalilla ja vakiintuneella raakamaan hinnalla, kun lunastuksen kautta maan hinta muodostuu esitetyn korotuksen kautta markkina-arvoa selvästi korkeammaksi. Ei ole myöskään perusteltua, että vapaaehtoisissa kaupoissa hintoja ryhdyttäisiin perusteettomasti nostamaan yli normaalin ja vakiintuneen hintatason. Tällä olisi kauppahintoja jatkuvasti nostava vaikutus. Hallituksen esitys johtaisi mitä ilmeisimmin lunastusmenettelyn merkittävään lisääntymiseen ja lunastuspäätösten viivästymiseen. Tämä ei kuitenkaan liene lakiuudistuksen tavoitteena.

On ilmeistä, että esitetty markkina-arvoon perustuvan lunastuskorvauksen päälle maksettava 15 prosentin korotus tulisi merkittäväällä tavalla vaikeuttamaan kuntien maanhankintaa yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Hallituksen esityksellä ei turvata, vaan päinvastoin murennetaan kuntien maapolitiikkaa. Hallituksen esityksen mukaisesta lunastuskorvauksen päälle maksettavasta korotuksesta tulee siten luopua lunastuslain uudistuksen yhteydessä. Korotuksesta luopumisella turvattaisiin jatkossakin kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Kuntasektori on jo aiemmin esittänyt, että esitetyn lunastuskorvauksen päälle maksettavan korotuksen asemasta tarkasteltaisiin luovutusvoiton verotuksesta luopumista maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa, jota myös Hyvinkään kaupunki kannattaa. Luovutusvoiton verotuksen väliaikaisesta luopumisesta on saatu erittäin positiiviset kokemukset sekä kuntien että maanomistajien suunnasta.

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

-

Kankare Marko
Hyvinkään kaupunki