

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

Porin kaupunki lausuu seuraavaa:

Teknisen toimialan infrajohtamisen lausunto

Raakamaan hinnan osalta kuntien vapaaehtoiset kaupat toteutuvat verotuskäytännön johdosta usein alhaisempaan hintatasoon kuin yksityisten väliset kaupat samalla alueella. Kuitenkin myyjän kohteesta saama nettohinta on yksityisten välisissä kaupoissa ja kuntien ja yksityisten välisissä kaupoissa samaa luokkaa. Lunastustoimituksessa kunnan toimiessa lunastajana yksityinen saa jo nykyilainsäädännön perusteella kohteestaan usein paremman hinnan kuin vapaaehtoisin kauppoihin perustuen, johtuen siitä, että lunastushinta määräytyy keskimääräisten toteutuneiden kauppojen perusteella, joissa keskimääräistä hintaa kuntien maksamaan hintatasoon nähden nostaa yksityisten väliset toteutuneet kauppahinnat. Kuitenkin lunastuksen perusteella omistaja saa sekä korkeamman kauppahinnan että verohyödyn johdosta kohteestaan lähtökohtaisesti paremman nettohinnan kuin vapaaehtoisten kauppojen johdosta.

Käytännössä lunastustoimitusten perusteella toteutuneet saannot jo nykyisellään johtavat kuntien raakamaan hintatasoon korottavasti, jolloin lunastuksen kustannusvaikutus kertautuu kuntien tulevien raakamaakauppojen ja niissä sovellettavaksi tulevan lunastushinnan johdosta. Näin ollen esityksessä sivulla 27 esitetty kustannusvaikutus kunnille (0,6 miljoonaa euroa) ei missään tapauksessa riitä kattamaan korotuskertoimen vaikutusta ja lain kustannusvaikutusten arviointia tulee tarkastella uudelleen.

Esityksessä sivulla 16 on esitetty, että ”osa potentiaalisista myyjistä saattaa pidättäytyä kaupanteosta liian alhaisena pitämänsä hintatason vuoksi. Tällöin markkinahinta määräytyy niiden toimijoiden, jotka pitävät hintatasoa riittävänä, päättämien kauppojen perusteella. Tällöin voidaan kysyä, edustaako toteutunut hintataso käypää hintaa”. Toteutumatta jääneiden kauppojen osalta voidaan mieluummin kysyä, edustaako toteutumatta jäänyt kauppahinta ylihintaa?

Arviointimenetelmien epätarkkuus ei ole kaikissa lunastuskohteissa yhtä suuri. Etenkin onnistunutta ja pitkäjänteistä maapolitiikka harjoittaneiden kuntien rakentamattomien raakamaa alueiden hintakehitys on melko vakaata, jolloin arvon määrittämisen epävarmuustekijöitä ei juuri ole. Tästä johtuen raakamaan lunastamistapauksissa korotuskertoimen käyttämiselle ei siten ole perusteita. Kohteet, joilla ei juuri ole vertailukauppa-aineistoja, kuten maatilat ym., korotuskertoimen harkinnalle jää enemmän sijaa.

Korotuskerroin saattaa heikentää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua maapohjan hinnassa, mikä (yhdenvertaisuus) omaisuuden suojan ohella on perustuslailla turvattu perusoikeus.

Yhdenvertaisen kohtelun dilemma saattaa esiintyä tapauksissa, joissa toinen esim. kaava-alueen maanomistaja on jo laatinut vapaaehtoisen kaupan maapohjasta, mutta sopimuksesta kieltäytynyt maanomistaja saa lunastustoimituksella maapohjastaan paremman hinnan. Lisäksi raakamaakauppojen viivästyminen ja hankaloituminen johtaa väistämättä myös kaavaprosessien pitkittymiseen. Luottamuksensuojaperiaatteen johdosta kunnan viranhaltija ei edes voi suositella maanomistajaa solmimaan vapaaehtoista raakamaakauppaa.

Kaupunkisuunnittelun lausunto

Pori kaavoittaa lähtökohtaisesti ensimmäisen asemakaavan osalta omistamiaan maa-alueita. Tämän johdosta raakamaan hankinta on Porissa merkittävässä roolissa. Esitetyn hinnankorotuskertoimen johdosta on merkittävä riski sille, että vapaaehtoisten raakamaakauppojen toteutuminen vaarantuu, lunastamalla maksettavan paremman korvauksen johdosta. Näin ollen hinnankorotuskertoimen voi olettaa vaikuttavan paitsi raakamaan hintatason nousuun, myös asemakaavaprosessien pitkittymiseen.

Rakennusvalvontayksikön lausunto

Rakennusvalvontayksiköllä ei ole lausuttavaa ehdotuksesta. Rakennusvalvontayksikön päällikkö ja yhdyskuntasuunnittelija osallistuvat kaupunkikehittämisen kautta maapolitiikan laadintaan ja harjoittamiseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten maankäytön suunnittelun ja lupaprosessien asiantuntijoina. Luonnoksen on esitetty vaikuttavan maankäyttö- ja rakennuslakiin katualueen korvauksen osalta niin, että vaikutukset ovat vähäisiä, mutta kuntien maapolitiikan hoitamista heikentäviä.

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?

-

Jokelainen Johanna
Porin kaupunki