

Lausunto hallituksen esitykseen laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

SDP lausuu seuraavaa:

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Nyt lausunnoille lähetetyssä hallituksen esityksessä esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena kuitenkin ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvattun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Hallituksen esityksessä on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Esitys vaarantaisi toteutuessaan vapaaehtoiisiin maakauppoihin nojaavan maanhankintapolitiikan ja siirtäisi kuntien maanhankinnan painopistettä.

Hallituksen esityksen mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrättäisiin voimassa olevan säännöksen käyvän hinnan mukaisen täyden korvauksen sijaan sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Tämä on perusteltua eikä muutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luovuttajan tai lunastajan asemaan.

Hallituksen esitykseen sisältyy erittäin ongelmallinen esitys, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Tältä osin hallituksen esitys perustuu väärään käsitykseen lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä ja kuntien raakamaakauspojen hintojen vaihtelusta. Erityisen huonosti ja osittain perustelemattomasti korotus soveltuu haitan- ja vahingonkorvauksiin.

Suomen kuntien maanhankinta perustuu ensisijaisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin. Käytännössä esitetty korotus tulisi huomattavasti vaikeuttamaan vapaaehtoisia kauppvoja, koska maanomistaja saisi lunastusprosessin kautta aina 15 % vapaaehtoisella kaupalla saatavaa korvausta enemmän. Lisäksi maanomistajan asianhoitokulut ja korvausten korot tulisivat aina lunastajan maksettaviksi.

Jotta mahdollisesti jo vuosia neuvotellun kaupan saisi päätökseen, olisi kunnan käytännössä maksettava vähintäänkin esitetty 15 % enemmän kuin kohteen markkina-arvo on. Tästä muodostuisi uusi markkina-arvo, jota käytettäisiin vertailukauppana seuraavissa kaupoissa. Näin syntyisi jatkuva hinnankorotuskierre, eräänlainen lumipalloefekti, jossa maanomistajan kannattaa aina odottaa muiden tekemiä kauppvoja, joissa markkina-arvoa on jo nostettu, eikä maanomistajan ole käytännössä milloinkaan mielekästä myydä kiinteistöään vapaaehtoisella kaupalla. Tämä johtaisi kunnan maanhankinnan painopisteen siirtymiseen lunastamiseen, lunastustoimitusmäärien merkittävään kasvuun ja ilman merkittäviä resurssien lisäyksiä lunastuspäätösten viivästymiseen vuosilla. Mikäli vapaaehtoisia kauppvoja saataisiin kuitenkin syntymään, olisi 15 % nostettavalla hinnalla jo nopeasti merkittävä vaikutus rakennuspaikkojen ja tätä kautta viime kädessä asuntojen hintoihin ja vuokriin. Kunnissa tehdään vuosittain kymmeniä pieniä katu- ja puistoalueita koskevia vapaaehtoisia kauppvoja, jotka maanomistajat voisivat halutessaan saattaa lunastustoimituksissa ratkaistaviksi.

Esitetyn muutoksen voimaantultua saisi maanomistaja niistä korvauksen, joka olisi 15 % enemmän kuin alueiden markkina-arvo on.

Esitetty lunastuskorvauksen markkinahinnan päälle säännönmukaisesti maksettava korotus tulisi vaikeuttamaan ratkaisevasti kuntien maanhankintaa sekä maapolitiikan harjoittamista, hallitun yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja sen seurauksena lähipalvelujen kustannustehokasta järjestämistä. Tältä osin esitys on ristiriidassa muun muassa ilmastonmuutoksen ehkäisyyn liittyvien tavoitteiden kanssa, jotka pyrkivät edesauttamaan yhdyskuntarakenteen kiinteyttä. Kunta voi tontinluovutuksessaan myös varmistua alueiden rakentumisaikatauluista ja näin saada toteutetut infrainvestoinnit täysimääräisinä hyödynnetyiksi.

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.

Esitetyn lakiuudistuksen myötä lunastuslupahakemukset nousisivat vuosittain kymmeniinkin satoihin kuntien maanhankinnan siirtyessä yhä enemmän lunastuksen kautta toteutettavaksi. Tämänhetkinen lunastuslupien käsittelyaika ministeriössä on noin vuosi, ja ilman resurssien lisäämistä, käsittelyajat pitenisivät merkittävästi. Tämä ei voine olla maanomistajienkaan edun mukaista. Tällainen kehitys ei edesauta hallitusohjelman mukaista tavoitetta turvata kuntien maapolitiikan harjoittaminen. Vapaaehtoiseen kauppoihin perustuva maanhankinta on keskeinen lähtökohta, kun tavoitellaan kustannustehokkaita palveluja sekä kestäväää kuntataloutta, kunnan suunnitelmallista kehittämistä ja kohtuullista, kilpailukykyistä veroastetta. Lunastus on kuitenkin perustuslain turvaamaan omistusoikeuteen voimakkaasti puuttuva pakkotoimi, eikä lainsäädännöllä tulisi edistää lunastusten käyttöä vapaaehtoisten maakauppojen sijaan.

Hallituksen esityksessä taloudellisia vaikutuksia arvioidaan virheellisesti kertaluontoisina suhteessa nykyiseen vuotuiseseen maanhankinnan kustannukseen eri lunastustilanteissa. Hallituksen esityksestä puuttuu suorien ja välillisten yhteiskunnallisten kokonaisvaikutusten arviointi kokonaan.

Esitettyä markkina-arvon päälle maksettavaa korvauksen korotusta ei ole myöskään arvioitu EU:n valtioneuvoston näkökulmasta. Valtioneuvoston tulisi arvioida kunnan hankkiessa maata yrityksiltä markkina-arvon ylittävillä hinnoilla. Maanomistajan varallisuusaseman pysyminen ennallaan lunastuksen jälkeen on ollut lunastuslain kantavia periaatteita. Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. 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 kuitenkin siihen, että yksittäinen lunastuksen kautta maata luovuttava taho asetetaan parempaan asemaan kuin vapaaehtoisin kaupoin maata luovuttavat.

Mikäli luovuttajan varallisuusasema haluttaisiin pysyttää ennallaan, tulisi kiinnittää huomiota lunastuskorvauksen verokohteluun ja mahdollisesti vapauttaa lunastuskorvaus veronalaisuudesta kokonaan. Tätä näkökohtaa on tuotu jo aiemmin esiin lunastuslain. Verotuskohteluun puuttuminen kuitenkin poistaisi esimerkiksi luovuttajan mahdolliseen epäedulliseen ja luovuttajan tahtotilasta riippumattomaan. Hallituksen esitys on kannatettava muilta osin, mutta SDP suhtautuu lunastuskorvauksen säännönmukaiseen korotukseen kriittisesti.

Suomessa on parhaillaan vireillä monia muitakin lainsäädännön uudistamishankkeita. Muun muassa maankäyttö- ja rakennuslakia sekä luonnonsuojelulakia ollaan uudistamassa. Lunastuksen yleislailla, lunastuslailla, on erittäin merkittäviä yhtymäkohtia muun muassa em. lakien nojalla toimeenpantavissa toimituksissa. Lunastuslakia ei tulisi uudistaa huomioimatta muita vireillä olevia lainsäädäntöhankkeita, vaan olisi tärkeää arvioida uudistamisen kokonaisvaikutuksia muihin hankkeisiin peilaten.