

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

OIKEUSMINISTERIÖLLE

ASIA

Lausuntopyyntö 08.07.2021 VN/882/2018: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunki

c/o Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen

Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää

Vaihde puh. (09) 27 191

kirjaamo@jarvenpaa.fi

LAUSUNTO

Lunastuslain uudistuksen tavoitteena oli hallitusohjelman mukaan ”parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja turvata kuntien maapolitiikka”. Nyt lausunnoille lähetetyssä hallituksen esityksessä esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Ehdotus ei turvaa kuntien maapolitiikkaa, vaan heikentää sitä oleellisesti.

Hallituksen esityksessä on Järvenpään kaupungin mielestä luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Hallituksen esitys sisältää toimenpiteitä, joiden vaikutus on juuri päinvastainen.

Hallituksen esityksessä esitetään, että lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Koska lunastustoimituksessa arvioitava markkina-arvo perustuu havaintoihin markkinatransaktioista, ei yhdelläkään maanomistajalla olisi jatkossa intressiä tehdä vapaaehtoista maakauppaa kunnan kanssa, sillä lunastustoimituksessa saisi vapaaehtoiseen kauppaan nähden 15 % lisäkorvauksen. Uudistus tulisi toteutuessaan lopettamaan tyystin vapaaehtoiset maakaupat ja siirtämään kunnan maanhankinnan kokonaisuudessaan lunastusten varaan. Lunastusten lisääminen ja vapaaehtoisten kauppojen lopettaminen ei liene ole lunastuslain uudistuksen tarkoitus. Ei ole kenenkään intresseissä käyttää pakkotoimia yhtään enempää kuin mitä on välttämätöntä kunnan kehittämiseksi. Vapaaehtoinen maanhankinta on Järvenpään kaupungin maapolitiikan keskeinen lähtökohta ja Järvenpään näkemyksen mukaan vapaaehtoisuuden tulisi pakkotoimien sijaan olla lähtökohta kuntien maanhankinnalle myös vastaisuudessa.

Esityksessä sanotaan, että ”sellaisten hankkeiden osalta, jossa alueiden hankintakustannukset muodostavat pienen osan hankkeen toteuttamiskustannuksista, muutoksella ei työryhmän arvion mukaan olisi sanottavia vaikutuksia hankkeiden toteuttamiseen”. Järvenpään kaupungin mielestä hankkeiden toteuttaminen ja kunnan suunnitelmallinen kehittäminen vaikeutuu olennaisesti, mikäli maanhankinnat suoritetaan lunastuksin.

Lunastuskorvaukseen suunniteltua korotusta ei voi ratkaista siten, että kunta alkaa maksamaan vapaaehtoisia kaupoissa 15 % nykyistä korkeampia hintoja. Mikäli kunta alkaisi maksamaan vapaaehtoisissa kaupoissa 15 % nykyistä korkeampia kauppahintoja, nousisi lunastuslain tarkoittama maan markkina-arvo vastaavasti 15 %, ja lunastuskorvaus maan nykyarvoon verrattuna 32 %. Mikäli kunta haluaisi edelleen hankkia maata vapaaehtoisin keinoin, tulisi kunnan maksaa maasta 32 % aikaisempaa kalliimpia hintoja, ja mikäli kunta tekisi yhdenkin kaupan kyseisellä hinnalla, olisi lunastuskorvaus seuraavassa tapauksessa taas 15 % korkeampi, eli 52 % alkuperäistä maan arvoa korkeampi.

Kenenkään rationaalisesti toimivan maanomistajan ei voi olettaa myyvän maitaan halvemmalla kuin mitä maista lunastuksessa saisi. Kaavailtu korotusautomaatti synnyttääkin kehän, missä odotusarvomaan hinta lähtee nopeaan nousuun. Vaikutus kuntatalouteen ei siten ole ”15 %” lisää maanhankintamenoihin, vaan moninkertaisesti enemmän. Eikä vaikutukset luonnollisesti jää vain maanhankinnan pysähtymiseen, sillä maanhankinnan itseisarvo ei ole maanhankinnassa itsessään, vaan maanhankintaa seuraavassa kunnan kehittämisessä.

Järvenpään kaupungissa maa-alueiden jalostaminen raakamaasta rakentamiskelpoisiksi tonteiksi ja sitä seuraava maan arvonnousu kattaa juuri ja juuri ne kustannukset, jotka infrastruktuurin rakentaminen maksaa. Ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa hankkeita ei ole taloudellisesti kannattavaa toteuttaa maankäyttösopimukseen pohjautuen. Mikäli arvonnousu ei kata kustannuksia, muodostuu hanke kannattamattomaksi ja jää siten toteutumatta. Mikäli asunto- ym. hankkeet jäävät toteutumatta maanhankinnan mahdottomuuden vuoksi, on Järvenpään kaupungin mahdotonta päästä esimerkiksi MAL-sopimuksessa tavoiteltuihin asuntotuotantolukuihin. Mikäli asuntojen määrälliseen tavoitteeseen ei päästä ja asuntojen kysyntä ylittää asuntojen tarjonnan, on seurauksena asuntojen hintojen ja vuokrien nousu. Lunastuskorvauksen korotusautomaatti vaikuttaa välillisesti asuntotonttien tarjonnan pienentymiseen, mikä edelleen kysynnän ja tarjonnan lain mukaisesti valuu asumisen hintaan. Järvenpään kaupunki näkeekin, että lunastuslain uudistuksen ilmiselvä seuraus on asuntojen ja vuokrien hintojen nousu.

Hallituksen esityksessä taloudellisia vaikutuksia arvioidaankin virheellisesti kertaluontoisina suhteessa nykyiseen vuotuisen maanhankinnan kustannukseen eri lunastustilanteissa. Hallituksen esityksestä puuttuu suorien ja välillisten yhteiskunnallisten kuntatalousvaikutusten arviointi kokonaan.

Vapaaehtoisen maanhankinnan estymisen vaikutukset kuntatalouteen ovat tätäkin suuremmat. Maapolitiikkaa käsittelevissä perusteoksissa ja tutkimuksissa on johdonmukaisesti osoitettu, että kaavoittamalla omaa maata asemakaavoitus mahdollistuu, nopeutuu, yhdyskuntarakenteesta muodostuu eheä, kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen järjestämismahdollisuudet ja kustannustehokkuus paranee, jne. Oman maan kaavoittaminen mahdollistaa myös kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän tarjonnan elinkeinoelämän tarpeisiin.

Kunnan maanhankinnan estyminen tulee murentamaan kuntien kaavoitusmonopolia. Mikäli kunta ei siirry käyttämään lunastusmenettelyä pääsääntöisenä maanhankintakeinona, olisi vaihtoehtoina joko kaavoittamisen lopettaminen tai kaavoituksen siirtyminen yksityisen omistamille maille. Jälkimmäinen vaikeuttaa eheän yhdyskuntarakenteen luomista. Kukin maanomistaja haluaa maastaan mahdollisimman suuren hinnan, joten yhdenkään maanomistajan intresseissä ei ole kaavoittaa omalle maalleen puistoa, yleisten rakennusten rakennuspaikkoja tai muita yleisiä alueita – kaikki haluavat omalle maalleen mahdollisimman paljon rakennusoikeutta. Yksityisen maan kaavoittaminen kunnan oman maan asemasta tuokin merkittävää tehottomuutta rakennuspaikkojen ja lähipalvelujen toteuttamiseen sekä virkistysalueiden järjestämiseen.

Koska nyt esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella on erittäin merkittävät, pysyvät ja kasvavat haitalliset vaikutukset Järvenpään kaupungin toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn, esitämme lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä.

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 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?

-

Hiironen Juhana
Järvenpään kaupunki