

Maa- ja metsätalousvaliokunta
Valiokuntaneuvos Susanna Paakkola
MmV@eduskunta.fi

Lunastuskorvauksen korotukseksi muutettava 0-25% - kuntien vapaaehtoiset kaupat jatkuvat ja kasvuhankkeet toteutuvat

HE sisältää viisi kohtaa, joista neljä on hyvin perusteltuja ja vastaavat hallitusohjelman tavoitteisiin omaisuudensuojan parantamiseksi. Ongelmallinen on 25 % korotus lunastuskorvaukselle. Korotusta perustellaan lakiuudistuksen pohjana olevassa työryhmämietinnössä kiinteistöarvioinnin epätarkkuuksilla. Kuntien kaupoissa ei esiinny arviointiepätarkkuuksia ja tämän vuoksi kuntien lunastukset tulisi jättää korotuksen ulkopuolelle. Uudistus toteutuessaan tulee todennäköisesti lopettamaan kuntien vapaaehtoiset kaupat, koska maanomistaja saa aina 25% selvitettyä markkinahintaa enemmän lunastuksen avulla.

Maanomistajat tekevät kuntien kanssa satoja vapaaehtoisia maakauppoja vuodessa, koska kunta maksaa maasta odotusarvoa, joka on moninkertainen verrattuna maa- ja metsätalousmaan hintaan. Lisäksi maanomistaja saa merkittävän helpotuksen myyntivoiton verosta myydessään maata kunnalle. Tällä hetkellä lunastuksiin menee vain muutama prosentti kuntien maanhankinnoista. Uudistuksen jälkeen vapaaehtoiset kaupat todennäköisesti tyrehtyvät ja ympäristöministeriön lunastuslupaprosessi ja Maanmittauslaitoksen lunastustoimitukset tulevat ruuhkautumaan sadoista vuosittaisista lunastustapauksista, koska tämän menettelyn kautta maanomistajat varmistavat itselleen merkittävän taloudellisen edun verrattuna vapaaehtoiisiin kaappoihin.

Siirtolinjalunastuksissa koettu epäoikeudenmukaisuus tulee korjatuksi erillislainsäädännöllä

Lakiuudistukseen ei ole tarvetta kuntien maanhankinnassa, koska se tapahtuu vapaaehtoisin kaupoin, vaan tarve kumpuaa muun muassa tuulivoimahankkeista. 25 % korotus lunastushintoihin ei korjaa siirtolinjalunastuksissa koettua epäkohtaa. Se tulee korjatuksi OM:n käynnistämän selvityksen jälkeen tehtävässä lakimuutoksessa, joka tavoitteena on varmistaa paljon tuntuvammat korotukset siirtolinjojen maanomistajalle kuin nyt esitetty 25%.

Kunnat eivät voi maksaa vapaaehtoisissa kaupoissa ylihintaa

Tähän asti maanomistajat eivät ole edellyttäneet nyt esitettyä ylihintaa myydessään maataan kunnille markkinahintaan. Kuitenkin HE:ssä esitetty



markkinahinnan päälle tuleva ylihintaa tarkoittaa 40 miljoonan euron välitöntä lisätulonsiirtoa kunnilta maanmyyjille. Lisäksi tulevat ne välilliset kustannukset, joita maanhankinnan hidastuminen tuottaa, kun asuntotonttituotto ja suuret puhtaan siirtymän hankkeet jämähtävät lunastusprosesseihin.

Suurimmissakaan kasvukeskuksissa tontinmyynnin ja maankäyttömaksujen tulot eivät kata maanhankinnan sekä katujen ja puistojen rakentamisen kustannuksia. Kunnat sijoittavat näihin vuosittain yli miljardi euroa, josta osa jo nyt on verovaroja joka kunnassa. Kun tähän yhtälöön lisätään tuo 40 miljoonaa, tarkoittaa se väistämättä verojen ja tonttihinnojen nostoa, jotta kunnat edelleen voivat kehittää tasapainoista yhdyskuntaa, joka sisältää tontteja monipuoliseen asumiseen ja yritystoimintaan, virkistys- ja suojelualueita.

Markkinahintaa korkeampi hinta vapaaehtoisessa kaupassa voi olla kiellettyä valtiontukea. TEM:ssä on valmisteilla Euroopan unionin tuomioistuimen Eesti Pagar -tuomion johdosta lakimuutos, joka edellyttää kuntia perimään oma-aloitteisesti kielletyn valtiontuen takaisin, vaikka siitä ei olisi kukaan valittanut. Vaikka kunta haluaisi maksaa vapaaehtoisessa kaupassa lunastuksen välttämiseksi selvitettyä markkinahintaa korkeamman hinnan, voisi maanomistaja joutua palauttamaan tämän maksetun ylihinnan korkoineen. Takaisinperintäriski on olemassa 10 vuotta siitä, kun kunta on maksanut ylihinnan maanomistajalle.

Lakiesitystä tulee muuttaa

Täysin hallitusohjelman mukainen olisi useiden eri tahojen kannattama ratkaisu, jossa korotus olisi 0–25 prosenttia. Lunastustoimikunta voisi käyttää korotusprosenttia harkitusti huomioiden arviointiepätarkkuuden.

38 a §: Kohteenkorvauksen ja haitankorvauksen määrittämiseen liittyvästä arviointiepätarkkuudesta riippuen on lunastustoimituksessa määrättävä suoritettavaksi enintään 25% korotus.

Tämä takaisi täyden korvauksen toteutumisen viemättä kuitenkaan kuntien edellytyksiä tehdä nopeita vapaaehtoisia kauppvoja. Maanomistajan kannattaisi vaatia lunastusta vain epäillessään kunnan ostohinnan markkinahintaisuutta. Lunastusinstrumentti jäisi käytettäväksi vaikuttavammin tarkoituksensa mukaisesti.

SUOMEN KUNTALIITTO

Tiina Hartman

Pirkka-Petri Lebedeff