

Hallituksen esitys laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnassa on parhaillaan käsittelyssä hallituksen esitys laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta (HE 218/2024 vp). Kuusi suurinta kaupunkia ovat antaneet lausuntonsa lunastuslain muutoksiin syksyn 2024 lausuntokierroksen aikana. Vaikka hallituksen esityksen tavoite on itsessään perusteltu, ovat kaupungit muun kuntakentän tavoin erittäin huolissaan esitettyjen korvausperusteiden muutosten merkittävistä yhteiskunnallisista haittavaikutuksista, sekä vaikutuksista niin julkiseen talouteen kuin kuntatalouteen.

Esitettyjen muutosten myötä maanomistajat saisivat lunastuksen kautta aina 25 prosenttia vapaaehtoista kauppaa enemmän korvausta. Tämä johtaa suurella varmuudella kuntien tekemien vapaaehtoisten maanostojen loppumiseen kokonaan, jatkuvaan hinnankorotuskierteeseen ja kuntatalouden sekä yhdyskuntien kehittymisen kannalta merkittäviin, negatiivisiin vaikutuksiin. Kun kunnat ostavat lakiin suunniteltujen muutosten myötä jatkossa merkittävästi vähemmän maata, jää myös yhä useampi maanomistaja ilman myyntituloja. Kun kunnat tällä hetkellä käyttävät maanhankintoihin keskimäärin noin 160 miljoonaa euroa vuodessa, tarkoittaisi esitetty korotus vuositasolla noin 40 miljoonan euron lisäkustannuksia jo ilman markkina-arvon korotusta. Onkin erittäin todennäköistä, että esitetty ”takuukorotus” johtaa verojen korotuksiin eri puolilla Suomea, mikä ei voi olla näkymättä myös asukkaankukkarossa.

Kuntien maanhankintojen päättyessä todennäköistä on myös lunastustoimitusten määrän lisääntyminen, lunastuspäätösten viivästyminen vuosilla ympäristöministeriön ja Maanmittauslaitoksen ruuhkautuessa, asemakaavojen toteuttamisen viivästyminen ja rakennusinvestointien pysähtyminen. Negatiiviset vaikutukset kuntien elinvoiman kehittymiseen ovat ilmeisiä ja aiheutuvat taloudelliset vaikutukset raskaita eivät vain kuntien, vaan laajemmin koko yhteiskunnan kannalta. Näitä laajempia vaikutuksia esityksessä ei ole lainkaan tunnistettu.

Edellä mainitun ohella lausunnoilla olleen hallituksen esitysluonnoksen merkittävä puute on, että siinä ei ole arvioitu korotetun lunastuskorvauksen suhdetta EU:n valtiontukisääntelyyn ja epäselväksi jää, onko korotettu lunastuskorvaus kiellettyä valtiontukea. Markkinoilla toimivalle yritykselle kunta ei voi maksaa markkina-arvon ylittäviä kauppahintoja kiinteää omaisuutta hankkiessa. Kunta ei siis voi vapaaehtoisissa kaupoissa maksaa korotuksen verran ylihintaa, sillä komission aikaisempien tulkintojen perusteella on pääteltävissä, että lähes kaikki yksityisetkin maanomistajat ovat elinkeinoharjoittajaan vertautuvia harjoittaessaan puukauppaa, viljelyä ja/tai kiinteistön vuokrausta. Mikäli ylihintaa lunastuksen välttämiseksi maksettaisiin, aiheuttaisi se sekä jatkuvan korotuskierteen markkinahintoihin että myyjälle uhan ylihinnan palauttamisesta myöhemmin. Työ- ja elinkeinoministeriössä on myös valmisteilla lakimuutos, joka tulee velvoittamaan kuntia perimään ylihinnan takaisin, vaikka siitä ei kukaan valittaisi.

Hyvistä tavoitteistaan huolimatta Suomen lunastuskäytäntöä ollaan esitettyjen korvausperusteiden muutosten myötä viemässä eurooppalaisen kehityksen vastaisesti pois vapaaehtoisista kaupoista kohti raskainta menettelyä eli lunastusta tarjoamalla korotettua lunastuskorvausta.

Kuuden suurimman kaupungin näkemyksen mukaan lunastuslain uudistus ei ole nykyisessä muodossaan toteutettavissa. Mikäli edellä esille tuoduista ilmeisistä kielteisistä vaikutuksista huolimatta korvausperusteiden muutoksista ei luovuta, kaupungit ehdottavat seuraavia muutoksia toteutettavaksi:

- Lunastuskorvauksen korotus kohdistetaan esimerkiksi erillislainsäädännöllä tai muutoin ainoastaan sellaisiin, joissa mahdollisia ongelmia on ollut (mm. energiantuotanto, voimajohtolinjat, tie- ja rata-alueet haja-asutusalueilla)
- Korotuksen suuruus määritellään se 0-25 prosentiksi siten, että lunastustoimikunta arvioisi ja määräisi vertailukauppa-aineiston ja muiden arviointiseikkojen perusteella markkina-arvon päälle maksettavan korotuksen em. vaihteluvälillä.
- Korotuksen kertautumisvaikutusten välttämiseksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämää kauppahintarekisteriä muutetaan siten, että lunastukseen oikeutetut tahot voivat eriyttää kauppahinnan ja ehdotuksen mukaisen korotuksen toisistaan, jotta voidaan välttää korotuksen kertautumisvaikutusta maan hintaan.

Lisäksi edellä kuvatut merkittävät puutteet ja epäselvyydet muun muassa suhteessa EU:n valtioneuvoston päätöksiin on huolella arvioitava eduskuntakäsittelyn aikana.

Kaupungit antavat mielellään lisätietoja asiasta ja asiantuntijamme ovat käytettävissä myös valiokuntakuulemisissa.

Pormestari Juhana Vartiainen, Helsinki
Kaupunginjohtaja Kai Mykkänen, Espoo
Pormestari Kalervo Kummola, Tampere
Kaupunginjohtaja Pekka Timonen, Vantaa
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava, Oulu
Pormestari Minna Arve, Turku