

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 218/2024 vp)

Esityksen sisältö

1. Uudistuksen tausta
2. Nykytilaa koskevia huomioita
3. Esityksen keskeiset ehdotukset
4. Eräitä huomioita lausuntopalautteesta
5. Ehdotettujen muutosten vaikutuksista
6. Voimaantulo

1. Uudistuksen tausta

- vuonna 1978 voimaan tulleen lunastuslain korvausperusteet edelleen pitkälti alkuperäisessä muodossaan
- lunastuslain nykyinen oikeudellinen viitekehys on useissa suhteissa toisenlainen kuin lain säätämisajankohtana
- yhteiskunnan rakenteissa ja toimintojen järjestämistavassa tapahtuneet muutokset
- uudistuksen valmistelu käynnistynyt oikeusministeriössä v. 2015
- esityksellä pannaan täytäntöön hallitusohjelmaan sisältyvä kirjaus omaisuudensuojan vahvistamisesta lunastusmenettelyssä

2. Nykytilaa koskevia huomioita

- täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen keskeinen tekijä paitsi lunastuslain valtiosääntöoikeudellisen hyväksyttävyyden, myös sen yhteiskunnallisen hyväksyttävyyden kannalta
- nykyään lunastuskorvaus määrätään kohteen käyvän arvon perusteella
- käypä arvo arvioinnin tavoitteena vanhahtava; kiinteistöarviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa kiinteistönvaihdantatilanteissa arvon määrittämisen tavoitteena on nykyään kohteen markkina-arvo
- nykyistä lunastuslain soveltamiskäytäntöä kohtaan esitetty kritiikkiä
- korvausarviointiin liittyy aina epävarmuutta
- riskiä täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisestä ei voi kohdentaa omistajalle, vaan vastuun tulee olla lunastajalla

2. Nykytilaa koskevia huomioita

- niin sanottu arvonleikkaussäätely osa kuntien maapolitiikan keinovalikoimaa
- arvonleikkaussäätelyn tarkoituksena ohjata asemakaavoituksesta aiheutuva arvonnousu pääosin kunnille
- arvonleikkaussäätely merkitsee poikkeamista lunastuksen kohteen arvonnäärityksen yleisistä periaatteista

3. Esityksen keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan lunastuslain korvausperusteiden muuttamista siten että:

- lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus
- lunastuskorvaukselle tulisi suorittaa 25 %:n suuruinen korotus
- laista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset
- niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennettaisiin

4. Eräitä huomioita lausuntopalautteesta

- kaikki lausunnonantajat pitivät tärkeänä uudistuksen tavoitteena olevan täyden korvauksen vaatimuksen täyttymistä
- siirtymistä omaisuuden arvon määrittämisessä kohteen käyvästä arvosta sen markkina-arvoon pidettiin yleisesti asianmukaisena ratkaisuna
- lausunnon antajien arviot sen suhteen, turvaako nykyinen sääntely riittävästi perustuslain 15 §:n 2 §:n pakkolunastusvarauman toteutumisen ja ovatko ehdotetut muutokset tarpeellisia, jakaantuivat kahtaalle
- suurin osa lausuntopalautteesta kohdistui lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta koskevaan ehdotukseen, sen tarpeellisuuteen ja välittömiin vaikutuksiin lunastusmenettelyssä ja sopimusperusteisessa maanhankinnassa sekä näistä edelleen aiheutuviin välillisiin vaikutuksiin
- maanomistajia ja elinkeinonharjoittajia edustavat tahot sekä osa viranomaisista pitivät ehdotettua lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta välttämättömänä
- lunastajina toimivat tahot eivät pitäneet lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena
- korotusta vastustavissa lausunnoissa tuotiin laajasti esiin korotuksen vaikutukset erityisesti lunastusmenettelyn ulkopuoliseen toimintaan

5. Ehdotettujen muutosten vaikutuksista

- merkittävimmät vaikutukset aiheutuisivat lunastuskorvaukselle suoritettavaksi esitetystä korotuksesta
- esityksessä arvioitu ehdotettujen muutosten vaikutuksia lunastusmenettelyyn ja sen ulkopuoliseen sopimusperusteiseen toimintaan
- yleisellä tasolla muutosten voidaan arvioida nostavan myös erilaisten sopimukseen perustuvien omistus/käyttöoikeusjärjestelyiden hintatasoa ja parantavan maanomistajan neuvotteluasemaa suhteessa lunastajiin
- muutosten vaikutukset yksittäisen maanomistajan asemaan riippuu lunastuksen kohteesta sekä omistajien ja lunastajien mahdollisista toimintatapojen muutoksista lunastusmenettelyssä
- muutokset lisäävät lunastusmenettelyn yleistä hyväksyttävyyttä maanomistajien keskuudessa

Vaikutukset ympäristöministeriön hallinnonalaan

- luonnonsuojelua toteutetaan pääosin erilaisin sopimus- ja tukijärjestelyin, lunastusmenettelyyn turvaudutaan hyvin harvoin
- vanhat suojeluohjelmat pääosin toteutettu ja pääpaino vapaaehtoisissa korvausjärjestelyissä
- lunastuskorvauksia määrätään keskimäärin alle 100.000 euroa vuodessa, vuonna 2023 alueiden hankintaan ja korvauksiin käytettiin yhteensä 28,9 miljoonaa euroa
- lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen ei arvioida siirtyvän täysimääräisesti luonnonsuojelua ja rakennussuojelua koskeviin sopimuksiin ja niistä maksettaviin korvauksiin, mutta korotuksen arvioidaan kuitenkin kohdistavan korotuspainetta näihin
- Ympäristöministeriön hallinnonalan momentti 35.10.63 (Luonnonsuojelualueiden hankinta- ja korvausmenot, 5,2 miljoonaa euroa) ja 35.20.64 (Avustukset rakennusperinnön hoitoon, 0,4 miljoonaa euroa)
- lunastuslain muutokset on tarkoitus toteuttaa valtiontaloudessa kustannusneutraalisti ilman lisämäärärahaa
- määrärahatasoa ei ehdoteta muutettavaksi, eikä esityksellä ole vaikutuksia talousarvioon ja valtiontalouden vuotuisiin menokehyyksiin
- Ennallistamisasetuksen (EU) 2024/1991 vaatimat toimenpiteet

Vaikutukset kuntien maanhankintaan ja kuntatalouteen

- kunnat hankkivat maa-alueita pääasiallisesti yhdyskuntarakentamista ja kaavojen toteuttamista varten
- kuntien yhdyskuntarakentamista palveleva maanhankinta perustuu lähes kokonaisuudessaan kiinteistönkauppoihin ja muihin sopimuksiin
- kunnat käyttävät lunastusta pääasiallisesti katualueiden ja muiden yleisten alueiden hankintaan
- näissä lunastustoimituksissa on vuosina 2019–2023 määrätty maksettavaksi korvauksia vuosittain keskimäärin noin 3 miljoonaa euroa, johon kohdistuisi noin 0,75 miljoonan euron suuruinen korotuspaine
- kuntien vuotuiset investoinnit maa- ja vesialueisiin keskimäärin 162,9 miljoonaa euroa
- jos lunastuskorvaukselle suoritettava 25 %:n korotus siirtyisi täysimääräisesti myös vapaaehtoiseen maanhankintaan, tarkoittaisi tämä noin 40,7 miljoonan euron korotuspainetta
- ennakoarvion mukaan vaikutukset jäisivät tätä pienemmiksi

Vaikutukset kuntien maanhankintaan ja kuntatalouteen

- korotuksesta aiheutuvat lisäkustannukset jakaantuisivat kuntien vastattavaksi maanhankintojen mukaisessa suhteessa
- vaikutukset kohdistuisivat erityisesti voimakkaasti kasvaviin kuntiin, taantuvien alueiden osalta muutosten merkitys jäisi vähäiseksi
- asukaskohtaisesti laskettuna muutos merkitsee keskimäärin hieman yli seitsemän euron lisäkustannusta maanhankinnan kustannuksiin
- useat kunnat ovat todenneet, että kasvaneita maanhankinnan kustannuksia ei ole kaikilta osin mahdollista siirtää tonttien luovutushintoihin
- maapolitiikan tuottojen supistuminen saattaa lisätä yksittäisissä kunnissa painetta talouden tasapainottamiseen verotuottoja lisäämällä
- lunastusmenettelyn käyttöalan mahdollinen laajentuminen
- maanhankinnan hidastumisen vaikutus maankäytön suunnitteluun ja tonttimaan saatavuuteen ja hinnoitteluun
- muutosten vaikutukset asuin-, teollisuus- ja liikerakentamishankkeiden sekä mahdollisesti erilaisten investointihankkeiden käynnistymiseen

6. Voimaantulo

- muutokset on tarkoitus saada voimaan mahdollisimman pian
- säännöksiä ryhdyttäisiin soveltamaan myös lain voimaan tullessa vireillä olevissa lunastustoimituksissa
- ehdotetut lainmuutokset ja voimaantulojärjestelyt edellyttävät muutoksia Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmiin, näiden valmistelu käynnistetty
- voimaantulo ajoitettava edellä mainitut muutokset huomioon ottaen



www.oikeusministerio.fi | www.justitieministeriet.fi