

Utlåtande om regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (inlösningslagen)

Malax kommun tackar för möjligheten att bli hörd av Miljöutskottet i frågan gällande utkastet till ny inlösningslag.

Enligt regeringsprogrammet för Petteri Orpo ska ersättningsgrunderna för inlösningslagen (lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter) revideras för att stärka egendomsskyddet.

Propositionens centrala innehåll

Inlösningslagen trädde i kraft 1978 och ersättningsgrunderna har hållits relativt oförändrade sedan dess, medan den ekonomiska betydelsen av vissa projekt som genomförs med stöd av inlösningslagen ökat för inlösaren. Det centrala syftet med ändringarna är att trygga ställningen för innehavaren av egendom som ska lösas in och att säkerställa att kravet på full ersättning enligt grundlagen uppfylls. Följande centrala ändringar föreslås i propositionen:

- Fastställande av inlösningsersättning baserar sig på marknadsvärde och inte gängse pris.
- Bestämmelserna om värdenedsättning i samband med inlösen som tjänar samhällsbyggande upphävs. Den värdestegring som uppkommer i samband med noggrannare planering ska beaktas när ersättning bestäms.
- Bestämmelserna om skydd för bostads- och yrkesegendom utvidgas för att stärka ägarens egendomsrättsliga skydd när det handlar om egen bostad eller egendom som är nödvändig för yrkesutövning. Ersättningen för objektet ska vara så stor att den täcker anskaffningen av motsvarande egendom i alla inlösningsituationer.
- En fast förhöjning av inlösningsersättningen på 25 % införs för att säkerställa att kravet på full ersättning uppfylls.

Bakgrund

Malax är en tvåspråkig kommun i svenska Österbotten vars centrum finns 25 km från Vasa. Antalet invånare uppgår till knappt 5500. Kommunen har under senare år haft en aktiv markpolitik och köpt in mark för planering av bostads- och industriområden. Kommunens totala markinköp under de senaste tio åren har uppgått till ca 1,6 miljoner euro. Samtliga markinköp under perioden har skett genom frivillig försäljning. Malax kommun torde aldrig ha tillämpat inlösningslagen, utan endast förvärvat mark genom frivilliga försäljningar.

Utlåtande

Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan konstateras att genom ändringen av inlösningslagen vill man trygga markägarens rätt till full ersättning vid inlösen. Det finns ett utbrett missnöje bland markägare gällande inlösen av mark som görs för bl.a. kraftledningar i samband med utbyggnad av vindkraft. En ändring av på vilket sätt inlösen regleras är ur detta perspektiv positivt, men med en ändring av inlösningslagen riskerar man samtidigt skapa negativa effekter för kommunerna. Genomförs denna lagändring finns en oro att kostnaderna för markaffärer för kommunalt samhällsbyggande blir betydligt dyrare, vilket påverkar kommunernas möjligheter att utveckla samhället och i förlängningen blir kommunens tomter och tjänster dyrare för invånaren. Möjligheterna till kommunalt samhällsbyggande bör inte drabbas av åtgärder som tas i bruk för att göra inlösen i samband med byggande av industriell infrastruktur mer rättvist. Därför borde inte den allmänna inlösningslagen ändras på detta sätt, utan inlösningssersättningar gällande investeringar i grön energi som de facto görs i kommersiellt intresse i stället regleras i speciallagstiftning. Alternativt utreds möjligheten att undanta kommunerna gällande tillämpningen av förhöjningen av inlösningssersättningen.

Kommunala markköp

Ändringsförslagen för bestämmelserna kring inlösningssersättning är oroväckande med tanke på säkerställandet av kommunernas möjligheter till samhällsbyggande. Höjningen av inlösningssersättningen som den fasta höjningen på 25 % ger upphov till kan förväntas öka andelen inlösningssersättningen framom frivilliga köp, eftersom inlösningssersättningen automatiskt blir högre än marknadsvärdet. En minskning i frivilliga köp försvagar i sin tur kommunernas förutsättningar för markförvärv och effektiv samhällsbyggnad. Ett ökat antal inlösningssersättningar kräver resurser och ökar på den administrativa belastningen för såväl kommuner som lantmäteriverket. Trots att förändringsförslagen inte direkt berör frivilliga köp, riskerar ändringen försätta kommunerna i en sämre förhandlingsposition och höja priserna även vid frivilliga köp.

Eventuella förhöjda kostnaderna för samhällsbyggande i kommunerna påverkar invånarna genom högre tomtpriser och -arrenden och riskerar även öka kostnaderna för kommunens tjänster i övrigt inkl. skattegrad. Konsekvenserna av ändringen kan förväntas drabba städer, där byggnadstrycket är högt och tillgänglig mark mer begränsad i större utsträckning än landsbygdskommuner.

Malax kommun ser ett behov av att beakta skillnaderna i förutsättningar för olika typer av samhällsbyggande i de föreslagna ändringarna av inlösningslagen.

Kommunerna är aktiva köpare av mark för samhällsutbyggnad och effekterna av de föreslagna ändringarna riskerar påverka kommunerna negativt i högre grad än till exempel privata investeringar i samband med utbyggnad av kraftledningar, där inlösningsersättningen är en mycket liten del av projektets kostnader som helhet. Malax kommun ser behovet av att höja ersättningarna för inlösningsersättning som görs i kommersiellt syfte, men ändringarna borde inte få drabba kommunalt samhällsbyggande negativt.

Inlösningsersättning i samband med grön omställning

Investeringar i den gröna omställningen har kraftigt ökat behovet av elöverföring längs med västkusten. I dagens läge anses ersättningarna som ges via inlösningsförrättningar i dylika fall vara låga och med att de för skogsmark uppgår till några hundralappar per hektar. Ersättningarna har ansetts otillräckliga av markägarna när de jämförs med ersättningar och hyror som betalas av vindkraftsaktörer till markägare inom vindkraftsparkernas påverkningsområde. Även tanken att de olägenheter som orsakas av elöverföringslinjerna ska bäras av de markägare genom vars mark elöverföringslinjerna dras, är ohållbar jämfört med den avkastning som investeraren får från försäljningen av el och å andra sidan den hyresintäkt som de som hyr ut mark till vindkraftverk får. Detta skapar en känsla av orättvisa bland fastighetsägarna i stor utsträckning. Detta minskar också den sociala acceptansen för dylika projekt.

Förslaget till inlösningslag korrigerar ändå inte detta missförhållande. Grundprincipen vid inlösen av mark för en kraftledning, ett vätgasnät eller något annat motsvarande projekt som går över skogsmark bör vara att ersättningen ska fastställas till ett så stort belopp så det täcker anskaffningsutgifterna för ett lika stort skogsområde med motsvarande bonitet så att skogsägarens näringsverksamhet tryggas.

Det bör påpekas att i lagen om ändring av naturvårdslagen (422/2024) § 39 anges att planering, byggande och drift av förnybara energiproduktionsanläggningar, relevanta nätverk och energilager samt anslutning av förnybara energiproduktionsanläggningar och energilager till nätet, som avses i § 3 punkt 5 i lagen om tillståndsförfaranden och vissa andra administrativa förfaranden för förnybara energiproduktionsanläggningar, anses vara projekt som är av mycket stort allmänt intresse och tjänar folkhälsan och säkerheten. Detta är helt jämförbart med lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för att säkerställa nationell säkerhet (468/2019), vars § 4 anger att full ersättning motsvarande det högsta marknadsvärdet för den inlösta egendomen ska fastställas.

Med hänvisning till ovanstående borde man från lagstiftarens sida fundera om frågan kring inlösningsersättningar kring investeringar i grön energi som de facto görs i kommersiellt intresse bättre borde regleras i speciallagstiftning istället för i den allmänna inlösningslagen. I Finland betalas redan nu högre inlösningsersättningar baserade på särskilda lagar beroende på inlösningsändamålet, åtminstone vid inlösen enligt vattenlagen och inlösen för försvarsändamål. Alternativt kan övervägas om kommunerna kan undantas från

tillämpningen av förhöjningen, för att inte försämra kommunernas möjligheter till aktiv samhällsplanering- och utbyggnad till rimlig kostnad.

Högaktningsfullt,

Malax kommun, 3.3.2025

Jenny Malmsten
Kommundirektör

Markus Norrback
Förvaltningsdirektör