15.1.2019

Eduskunnan puolustusvaliokunnalle

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistöomistuksissa annettavasta lainsäädännöstä koskevasta hallituksen esityksestä (HE 253/2018 eduskunnalle) seuraavan.

Maanmittauslaitos lausuu asiasta samoin kuin maa- ja metsätalousministeriö. Maanmittauslaitos on osallistunut kysymyksessä olevan lainsäädännön valmisteluun sekä lausunut alustavan hallituksen esityksen johdosta 15.8.2018 ja 30.10.2018. Maanmittauslaitos uudistaa asiassa aikaisemmin esittämänsä.

Taustaa

Maanmittauslaitos oli yhdessä Suomen Kuntaliiton kanssa tehnyt jo 10.11.2010 aloitteen ulkomaalaisten kiinteistönomistuksesta ja asiamiesjärjestelmästä, mistä oikeusministeriö oli laatinut 8.5.2012 arviomuistion, joka ei johtanut lainsäädäntötoimiin. Maanmittauslaitos on muutoinkin ollut tässä asiassa aloitteellinen sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä että kiinteistöjen kauppahintarekisterin pitäjänä. Nyt kysymyksessä oleva lainsäädäntöhanke koskee siten Maanmittauslaitosta merkittävästi, minkä vuoksi Maanmittauslaitos kiittää siitä, että sitä vielä kuullaan lakien valiokuntakäsittelyssä eduskunnassa.

Tarkasteltavat asiat

Maanmittauslaitos kiinnittää huomion toisaalta erityisesti ehdotettuun kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n sisältöön lunastuskorvauksesta sekä toisaalta tehtyihin taloudellisiin vaikutusarvioihin, joita lainsäädännön soveltamisesta koituu Maanmittauslaitoksen lakisääteiselle toiminnalle erityisesti kiinteistökirjaamisasioissa. Tässä yhteydessä on otettava lisäksi huomioon Maanmittauslaitokselle muulla lainsäädännöllä kuin mistä nyt on kysymys tullut uusi rooli valtakunnallisen huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjänä 1.1.2019 alkaen.

Kallein käypä hinta korvausperusteena

Ehdotetun kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentissa säänneltäisiin, että lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Korvausten määräämisessä noudatettaisiin muuten ns. lunastuslaissa, 603/1977, säädettyjä korvausperusteita. Maanmittauslaitos lunastustoimituksia suorittavana viranomaisena toteaa, että jo nyt voimassa olevassa lainsäädännössä, kuten esimerkiksi vuoden 2010 jälkeen säädetyissä vesilaissa ja kaivoslaissa, on säännelty kiinteän omaisuuden omistusoikeuden pakkolunastuksesta puolitoistakertaiseen käypään hintaan

Maanmittauslaitos
Opastinsilta 12 C
PL 84
00521 Helsinki
Puhelin 029 530 1100
www.maanmittauslaitos.fi/yhteystiedot
kirjaamo@maanmittauslaitos.fi
Y-tunnus 0245954-4
Kotipaikka Helsinki

taikka muutoin korotettuun käypään hintaan arvioituna. Korotettua käypää hintaa tai markkina-arvoa vastaavaa lunastuskorvausta voidaan Maanmittauslaitoksen näkemyksen perusteella yleisesti objektiivisesti argumentoida lunastustoimenpiteen pakkotoimiluonteella, jolloin kiinteän omaisuuden omistajan on luovuttava omistusoikeudesta omaisuuteensa vastoin tahtoaan ja omaa tarvettaan yleisen tarpeen vuoksi. Lisäksi kiinteistöjen arvioinnissa pelkästään keskimääräinen arviointitarkkuus on 10–20 %:n suuruusluokkaa riippuen suuresti vielä arviointikohteen luonteesta. Tämä epätarkkuus on arvioitava pakkoluovuttajan eduksi. Edelleen pakkolunastusprosessin kestoaika on luovuttajan näkökulmasta pitkä, jolloin vapaaehtoisesta kaupasta välittömästi saatava kauppahinta A esimerkiksi vuoden tai kaksi kestävän prosessin jälkeen nykyhetkeen laskettuna (diskontattuna) ei vastaa sanottua hintaa A, joka omaisuudesta on vapaaehtoisen luovutuksen hetkellä heti saatavissa. (Esimerkiksi 100000 euron kauppahinta tällä hetkellä on 3 vuoden päästä pakkolunastuskorvauksena maksettuna nykyhetkeen diskontattuna korkokannasta riippuen vain 90000 euron suuruusluokkaa) Edellisen perusteella kertoimella tai muulla tavoin korotettu käypä hinta objektiivisesti tarkastellen vastaa luovuttajan todellista taloudellista menetystä paremmin kuin vain ”pelkkä” markkinaperusteinen käypä hinta. Maanmittauslaitos siten periaatteessa kannattaa kvalifioitua lunastuskorvauksen määräämisperustetta, joka nyt ehdotetun lain 4 §:ssä on esitetty säädettäväksi. Yhdenvertaisuusperiaate tosin edellyttää yleisesti, että eri lakien mukaan pakkolunastettaessa omistajan tulisi saada samasta omaisuudesta sama pakkolunastuskorvaus, olipa kysymys kokonaisturvallisuusseikkojen vuoksi tapahtuvasta lunastuksesta, luonnonsuojelualueeksi lunastuksesta tai esimerkiksi moottoritieksi lunastuksesta.

Vaikutus erityisesti kirjaamisprosessiin Maanmittauslaitoksessa

Taloudellisten vaikutusten tarkastelussa Maanmittauslaitos viittaa aikaisemmin 30.10.2018 lausuttuun sekä siihen, että vuosittain tehdään noin 60000–70000 kiinteistökauppaa. Sikäli kuin näitä kaikkia kauppoja ja lisäksi muita luovutuksia koskien kirjaamisviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen henkilöstön olisi tutkittava kokonaisturvallisuudesta nyt annettavana olevassa lainsäädännössä tarkoitetut seikat, työn lisäys Maanmittauslaitoksessa olisi huomattava. Seurauksena olisi merkittävä käsittelyaikojen pidentyminen tai vaihtoehtoisesti lisähenkilöstön rekrytoinnin tarve, mistä seuraisi käsittelymaksujen korotus valtion maksuperustelakiin sisältyvän omakustannusperiaatteen vuoksi. Edelleen suunnitteilla oleva automaattinen päätöksenteko kirjaamisasioista erityisesti lainhuudatusasioissa vaikeutuisi ja olisi kokonaan mahdotonta toteuttaa, jos yksittäisiä tarkistuksia kohdekiinteistöjen sijainnista kokonaisturvallisuusnäkökulmasta ei voitaisi sujuvasti tehdä teknisten rajapintojen kautta sähköisesti eri viranomaisilla hallussa olevasta kartta- tai muusta paikkatietoaineistoista.

Maanmittauslaitos toteaa, että jos tarkoituksena on, että lupajärjestelmän avulla tapaukset, joissa on EU:n tai ETA -alueen ulkopuoliset maan ostajat rajataan kirjaamisen ulkopuolelle, jolloin kaupasta sopiminen merkittävästi estyisi jo ennen kauppakirjan laatimista, niin lainhuudatuksessa jäisi Maanmittauslaitokselle valvottavaksi nyt kysymyksessä olevan lainsäädännön

puitteissa vain luovutuksen saajan kansalaisuus. Tältä osin selvityksen kirjaamisviranomaiselle saajan kansalaisuudesta tekisivät sähköisessä kiinteistökauppajärjestelmässä ostaja ja myyjä, sekä perinteisessä järjestelmässä kaupanvahvistaja. Tämä vähentäisi oleellisesti Maanmittauslaitoksen arvioitua lisääntyvää työmäärää kirjaamisprosessissa.

Sikäli kuin kirjaamisviranomaisen tarkistukset liittyisivät vain tapauksiin, joissa luovutuksen saajan kansallisuus olisi tiedossa, työn lisäystä olisi kuitenkin havaittavissa. Maanmittauslaitos on 30.10.2018 lausunnossa esittänyt, että Maanmittauslaitoksen lisäresurssitarve lakimuutosten johdosta olisi 1 - 2 henkilötyövuotta muutosten voimaan tulon jälkeen. Lain täytäntöönpanon valmistelu lisäksi sisältää yhden henkilötyövuoden määräisen kerrannaisen lisäpanostuksen. Tietojärjestelmien kehittämis- ja muutostyöt sisältäisivät 100000–200000 euron määräisen lisäkustannuksen. Ilmeisesti hallituksen esityksen sivulla 41 nämä kustannukset on esitetty eduskunnalle jonkin verran Maanmittauslaitoksesta esitetystä poikkeavasti.

Sinällään Maanmittauslaitos kannattaa lakiesitystä, jota se on lainsäätämistarpeen ilmettyä alusta lähtien ollut eri tavoin edistämässä.

Markku Markkula
Maanmittausneuvos
Maanmittauslaitos