Talousvaliokunta
Valiokuntaneuvos Lauri Tenhunen
TaV@eduskunta.fi

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta (myöhemmin “HE”)

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 vapaaehtoisiin kauppoihin.

Siirtolinjalunastuksissa koettu epäoikeudenmukaisuus tulee korjata erillislainsäädännöllä - ei lunastuslailla

Lakiuudistuksen tarve kumpuaa muun muassa tuulivoimahankkeista. 25 % korotus lunastushintoihin ei korjaa siirtolinjalunastuksissa koettua epäkohtaa. Tämä tulee korjata erillislainsäädännöllä, ei yleisen lunastuslain uudistamisen yhteydessä.

Kunnat eivät voi maksaa vapaaehtoisissa kaupoissa ylihintaa

HE:n mukaan uudistus tarkoittaa 40 miljoonan euron välitöntä lisäkustannusta kunnille. Lisäksi tulevat ne välilliset kustannukset, joita

CC BY

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
www.kommunforbundet.fi
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

maanhankinnan hidastuminen tuottaa, kun kasvuhankkeet jämähtävät lunastusprosesseihin.

Kevään 2024 kehysriihessä hallitus päätti helpottaa kuntien tilannetta 100 miljoonalla eurolla vuosittain. Yhtään tähän johtavaa lakimuutosta ei ole tehty, mutta sen sijaan kunnat ovat saamassa tämän 40 miljoonan euron välittömän vuosittaisen lisäkustannuksen.

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 tonttihintojen nostoa, jotta kunnat edelleen voivat tarjota tontteja monipuoliseen asumiseen ja yritystoimintaan.

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 ja nopean ratkaisun saamiseksi 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.

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

Korotuksen muuttaminen 0–25 prosentin haarukaksi olisi lakiteknisesti erittäin helppo toteuttaa ja se edistäisi paremmin lakiuudistuksen tavoitteiden toteutumista.

SUOMEN KUNTALIITTO

Tiina Hartman

Pirkka-Petri Lebedeff

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
www.kommunforbundet.fi
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi