Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
3.3.2025

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö 20.2.2025

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

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta. Rakli lausuu laista kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta pääosin kaavoitusta ja yhdyskuntarakentamista edeltävän maanhankinnan näkökulmasta.

Rakli lausui HE-luonnoksesta elokuussa 2024. Hallituksen esitys vastaa pitkälti luonnosversiota.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lain tavoitteet

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on parantaa maanomistajan omaisuudensuojaa erilaisissa lunastusmenettelyissä.

Rakli pitää lain tavoitetta tärkeänä. Raklin edustamille ammattimaisille kiinteistönomistajille olennaisinta on omaisuudensuojan ohella maanhankinnan menettelyiden sujuvuus ja ennakoitavuus.

Omaisuuden markkina-arvon arviointi käyvän arvon sijaan (30 §)

Lunastuksen kohteen arvon määritettäisiin jatkossa markkina-arvon, ei käyvän arvon, perusteella. Muutos käyvästä arvosta markkina-arvoon on erittäin kannatettava ja periaatteellisesti tärkeä.

Markkina-arvo määritetään arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon.

Omaisuuden markkina-arvo voi olla korkeampi kuin omaisuuden arvo arviointiajankohtansa mukaisessa käytössä. Kiinteän omaisuuden käyttöön kohdistuvan odotusarvon huomioiminen kohteen korvauksen arvioinnissa tuo realismia lunastamiseen. Spekulatiivisia käyttömahdollisuuksia ei kuitenkaan oteta huomioon.

Rakli pitää markkina-arvon määrittämisen periaatteita hyvinä.

Arvonleikkaussäännöksen poistaminen (31 §)

Rakli yhtyy vaikutusten arvioinnissa todettuun arvonleikkauksen poistamisen vähäiseen vaikutukseen kunnille siitä syystä, että kunta hankkii raakamaata itselleen lähes aina hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta, jolloin edellytyksiä arvonleikkaukselle ei edes synny.

Arvonleikkaussäännöksen poistamisen vaikutus maanomistajalle maksettavan korvaussumman nousuun arvioidaan suuremmaksi silloin, jos maanhankinta ajoittuu kaavan laatimisprosessin aloittamisen jälkeiseen ajankohtaan. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että lainsäädännössä ei ole selkeästi määritelty sitä, milloin kaavan laatimisprosessi katsotaan alkavaksi. Alueidenkäyttölaissa puhutaan kaavan vireilletulosta ilmoittamisesta, mutta onko se sama asia kuin kaavoituksen aloittaminen suhteessa maan lunastamiseen? Kaavan laatimisen alkaminen pitää määritellä riittävän selvästi alueidenkäyttölaissa.

25 prosentin korotus varmistaa täyden korvauksen saamisen (38 a §)

Lakiesityksen mukaan lunastettavan kohteen arvioidun markkina-arvon päälle tulisi 25 prosentin korotus. Kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, ja korotuksella varmistettaisiin täyden korvauksen toteutuminen useimmissa tilanteissa. Lähtökohtaisesti Rakli kannattaa esitystä ja pitää korotuksen asettamista 25 prosenttiin perusteltuna.

Vaihtoehtoina on aiemmin esitetty esimerkiksi väliaikaisen verohelpotuksen jatkamista. Se olisi väliaikaisuuden vuoksi epävarma järjestely ja kiinteään prosenttilukuun verrattuna poukkoileva täyden korvauksen varmistamiseksi. Toisena vaihtoehtona esitetty lunastustoimikunnan tapauskohtainen harkinta olisi vuorostaan kiinteää korotusta raskaampi ja pitkäkestoisempi järjestely. Viranomaisprosesseja tulee kehittää niin, että lunastamisen mahdollinen yleistyminen ei pitkitä kohtuuttomasti maankäyttöprosesseja. Kaavoituksen sujuvuuteen lakiesityksellä ei ole vaikutusta, sillä maakaupat ja lunastukset tehdään lähes poikkeuksetta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta.

25 prosentin korotus laskettaisiin kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle. Esitysluonnoksessa kesällä 2024 korotus koski myös vahingonkorvausta. Vahingonkorvauksen jättäminen korotuksen ulkopuolelle on perusteltu HE:ssä hyvin, ja Rakli yhtyy tulkintaan siitä, että vahingonkorvaus pystytään erottelemaan muista korvauslajeista ja että sen arviointiin ei liity sellaista kiinteistön arvioinnin epätarkkuutta, jolla voisi perustella tarvetta kiinteälle 25 prosentin korotukselle. Jatkossa lunastuskorvauksen ryhmittelyyn eri korvauslajeihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota epäyhtenäisen soveltamiskäytännön ehkäisemiseksi ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Tämä on huomioitu pykälän perusteluissa.

Maapolitiikkaa voidaan uudistaa

Lyhyellä aikavälillä 25 prosentin korotus markkina-arvoon vähentänee maanomistajien halukkuutta tehdä vapaaehtoisia kauppoja kuntien kanssa. Vastaavasti kuntien halu lunastusmenettelyyn voi vähentyä. Rakli arvioi, että pidemmällä aikavälillä vapaaehtoisten kauppojen ja lunastusten hinnat tulevat lähemmäs toisiaan, jolloin vapaaehtoinen kaupanteko kevyempänä menettelynä palautuu vallitsevaksi toimintatavaksi.

Maapolitiikka tarjoaa edelleen vaihtoehtoisia ratkaisuja pakkolunastukselle. Mikäli kunta haluaa hankkia maan itselleen ennen asemakaavoitusta, se voi pyrkiä vapaaehtoisiin maakauppoihin neuvotteluteitse. Lisäksi kunta voi kaavoittaa maata hankkimatta sitä itselleen.

Esityksen mukainen sääntely ei estä kuntaa kehittämästä yhdyskuntarakennetta hallitusti. Kasvun suuntia ohjataan edelleen yleiskaavalla ja tarkennetaan asemakaavoilla, kuten täydennysrakentamiskaavoilla. Kunta kattaa yhdyskuntarakentamisen ja kaavoituksen kustannuksia joko hankkimansa maan jälleenmyynnillä tai vuokrauksella, tai maankäyttömaksuilla silloin kun kaava ja yhdyskuntarakentaminen on tehty muun kuin kunnan omistamalle maalle. Jälkimmäisessä tapauksessa kunta säästyy maanhankintakustannuksilta. Maanomistajana voi olla valtio, hyvinvointialue tai seurakuntayhtymä siinä missä yksityisen sektorin toimija.

Yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja lisärakentaminen olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen on välttämätöntä kestävän kasvun ja kuntatalouden näkökulmasta. Raklin vähähiilisyystiekartan laskelmien mukaan täydennysrakentamisella ja käyttötarkoituksen muutoksilla (konversiot) voidaan saavuttaa 15–40 prosentin hiilipäästösäästö verrattuna asuntojen rakentamiseen uudisalueille. Lisäksi kaavan osoittamalla rakentamistehokkuudella on entistä suurempi merkitys kuntataloudelle: väljästi toteutettava uudisalue on epäedullinen tiiviimpään rakenteeseen nähden.

Maapolitiikalla tulee ensisijaisesti edistää rakenteen täydentämistä sekä tonttien kehittämistä yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa – kuitenkin mahdollistaen myös

yhdyskuntarakenteen laajentamiseksi esimerkiksi teollisuuden investointeja silmällä pitäen. Lakiesitys tukee täydennysrakentamispainotteista maapolitiikkaa.

Lain tullessa voimaan esityksen mukaisena voidaan odottaa vapaaehtoisten maakauppojen hinnan nousua jossain määrin. Vaikutus olisi suurin kasvavilla kaupunkiseuduilla tilanteessa, jossa kunnat jatkaisivat raakamaahankintapolitiikkaansa. Esityksessä arvioidaan, että tontinluovutushintojen ja rakennuskustannusten nousu on mahdollista. Vaikutusta kustannusten kokonaisuuteen on kuitenkin vaikea arvioida, sillä esimerkiksi asuntojen hintatason määräytymisessä keskeisiä tekijöitä ovat kohteen sijainti ja vallitseva markkinatilanne, kuten vaikutusten arvioinnissa todetaan. Vapaaehtoisten ja lunastusmenettelyllä tehtyjen maakauppojen ja asuntojen ym. tilojen myynnin välillä on usein pitkä aika, ja markkinatilanne on voinut muuttua merkittävästi.

Lain valmistelun aikana on kuntakentällä herännyt huoli siitä, synnyttääkö 25 prosentin korvauskorotus korotuksen kertaantumisen, eli kehän, jossa edellinen lunastus korotuksineen muodostaisi pohjan seuraavan lunastuksen markkina-arvon määrittämiselle. Rakli korostaa, että markkina-arvo arvioidaan aina kunkin lunastuskohteen osalta lakiesityksen mukaisesti kohteen sen hetkisten käyttömahdollisuuksien pohjalta. Kohteen markkina-arvon arvioinnin suorittaa tähän pätevöitynyt asiantuntija, eikä asiantuntija sisällytä edellisten lunastusten korotusosuutta uuden kohteen markkina-arvon määritykseen.

Tie- ja ratahankkeista

Lakiesityksen vaikutusarvioinnissa todetaan, että laki olisi kustannusneutraali tie- ja ratahankkeille johtuen valtion vähenevistä varoista väylien kehityshankkeisiin ja niiden edellyttämään maanhankintaan. Rakli pitää tätä logiikkaa lyhytnäköisenä. Pitkällä aikavälillä pitää pyrkiä pikemminkin vahvistamaan yhteiskunnallisesti tärkeiden infrahankkeiden rahoitusta.

Kimmo Kurunmäki
johtaja, yhdyskunta & infra