AK/AR 4.3.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEÄN OMIASUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA SEKÄ SIIHEN LIITTYVIKSI LAIKSI (HE 101/2024 VP)

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

LAUSUNTO

Rakennusteollisuus RT:n kannalta esityksen vaikutukset kohdistuvat erityisesti asuntorakentamiseen, johtuen siitä, että maanhankinnan kustannukset ja myös tonttien riittävyys kunnissa ovat merkityksellisiä asuntorakentamishankkeiden käynnistymisen kannalta. Yksittäisessä talonrakennushankkeessa rakennuspaikasta aiheutuvalla kustannuksella on aina vaikutusta uudisasuntojen hintaan ja asumisen hintaan alue- ja paikkakohtaisten erojen ollessa vaihtelevat.

Kunnan maapolitiikan keinovalikoimissa ensisijaisena keinona tulee olla maa-alueiden hankkiminen vapaaehtoisilla kaupoilla mutta kunnat joutuvat myös lunastamaan maa-alueita. Kunnan maapolitiikka pitää sisällään kunnan maanhankinnan lisäksi kaavojen toteuttamisen. Kuntien maapolitiikan tulisi olla aktiivista ja pitkäjänteistä, joka tuo kunnan toimintatavoista ennakoitavuutta maanomistajille ja myös rakennusalan toimijoille. Pidämme tärkeänä, että kunnat kaavoittaisivat enemmän myös yksityisten omistamia maa-alueita ja kaavoitusta edistettäisiin yhteistyössä yksityisten tahojen kanssa.

Pidämme hyvänä, että lainsäädännön uudistuksessa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa parannetaan, jotta lunastuskorvaus täyttää täyden korvauksen periaatteet, korvausperiaatteet uudistetaan nykykäytäntöjen ja kansainvälisten periaatteiden mukaisiksi. Pakkolunastus on poikkeus omaisuuden suojaa koskevaan perusoikeuteen, jolloin sitä koskevan sääntelyn tulee olla mahdollisimman yksiselitteistä.

Markkina-arvo

Rakennusteollisuus RT ry
etunimi.sukunimi@rt.fi
Y-tunnus 0215303-5
www.rt.fi
puh. 09 12991
PL 381 (Eteläranta 10)
00131 Helsinki

Terminologinen muutos käyvästä arvosta markkina-arvoon vastaa mielestämme vallitsevaa käytäntöä. Se myös mahdollistaa monipuolisempien arviointimenetelmien hyödyntämisen lunastettavan omaisuuden arvoa määritettäessä.

Arvonleikkaussäännösten poistaminen

Mielestämme on perusteltua, että lunastustilanteessa maa-alueen omistaja saa lunastuksella menetettävästä omaisuudestaan täyden korvauksen, siten, että korvaus vastaa kohteen markkina-arvoa. Arvonleikkaussäännöstä on sovellettu erittäin harvoin, mutta sillä on merkittävä periaatteellinen vaikutus kunnan mahdollisuuteen hankkia raakamaata ja hyötyä kaavoituksessa omaisuuden arvonnoususta maanomistajan sijaan. Säännöstö on tuonut kunnille yksityisiä toimijoita paremman neuvotteluaseman maakaupoilla. Arvonleikkaussäännöstön poistaminen mahdollistaa markkinoiden tehokkaamman toimimisen, kun hinta määräytyy markkinaosapuolten kesken ja tasapainottaa osapuolten neuvotteluasemaa. Mielestämme arvonleikkaussäännöstön poistaminen myös ohjaa kuntia kaavoittamaan nykyistä enemmän yksityisten omistamia maa-alueita mitä voidaan pitää hyvänä.

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden suoja

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistamista voidaan pitää perusteltuna, jotta omistaja saa täyden korvauksen ja tämän asema turvataan, kun markkina-arvo ei riitä korvamaan omistajan menetystä.

Lunastuskorvaukselle maksettava kiinteä korotus

Esityksen mukaan lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 prosentin suuruinen korotus. Lunastuskorvauksen määrittämiseen sisältyy mm. arviointimenetelmien ja niiden soveltamisen osalta epävarmuustekijöitä, josta syystä korotus olisi omiaan varmistamaan täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen useimmissa tapauksissa.

Lopuksi

Mielestämme esitys on kokonaisuudessaan markkinatalouden periaatteiden mukainen. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että esitys ei saa johtaa maanhankinnan vaikeutumiseen kunnissa ja rakentamisen kustannusten nousuun.

Rakennusteollisuus RT ry

Aleksi Randell
toimitusjohtaja