

Naantalın kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Esityksessä ehdotetaan mm. säädettäväksi uusi lunastuslain 38a §, jonka mukaan lunastuskorvauksille on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus. Tämä korotus tulisi siis markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Korotus tulee johtamaan koko kuntasektorin laajuisiin ongelmiin, sillä kuntien vapaaehtoisuuteen perustuva maanhankinta muuttuu erittäin vaikeaksi, kun maanomistajat tietävät saavansa merkittävästi paremman arvon omaisuudesta, kun se lunastetaan. Tämä tulee johtamaan pakkolunastusten lisääntyvään määrään, mikä taas ei ole lain hengen mukaista pakkolunastusten ollessa maapolitiikan viimesijainen keino. Pakkolunastus jo prosessina itsessään on pitkäkestoisempi, kalliimpi ja riitaisampi verrattuna vapaaehtoiseen kauppaan, joten mikäli lakiesitys tulee esitetyssä muodossa voimaan, ei se missään tapauksessa edistä hallitusohjelman tavoitteita hallintoprosessien sujuvoittamisesta ja byrokratian vähentämisestä.

Korotus tulee vaikuttamaan myös laajemmin kiinteistömarkkinoiden hintatasoon, sillä pakkolunastusten prosenttikorotus tulee väistämättä nostamaan myös vapaaehtoisten kauppojen hintatasoa. Nousu tulee kohdistumaan laajasti kiinteistömarkkinoihin välittämättä siitä, onko vapaaehtoinen kauppa puhtaasti yksityisten välinen vai onko kaupassa myös kunta osapuolena. Vapaaehtoisten kauppojen hintatason nousu tarkoittaa markkina-arvon kasvua, jolloin lunastuksessa maksettava korvaustaso tulee entisestään nousemaan.

Kuntien on huomioitava tämä maan arvon keinotekoinen kohoaminen omassa maapolitiikassaan. Yleinen keino tulee väistämättä olemaan, että kunnat nostavat luovuttamiensa tonttien arvoa kompensoidakseen kohonneita maanhankintakustannuksia. Tällöin tonttien luovuttaminen kohtuuhintaisen tai tuetun asumisen tarpeisiin tulee vähenemään erityisesti kasvavissa kunnissa, joissa on vapaarahoitteiselle asumiselle kysyntää. Monipuolisen asuntotuotannon järjestäminen voi siis hankaloitua merkittävästi tulevaisuudessa.

Yleisesti esityksessä ei ole perusteltu merkittävän prosenttikorotuksen tarvetta. Esityksen mukaan korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Epävarmuuden vaihteluväli on esityksen mukaan +/- 10 % - +/- 50 %. Tämä laaja vaihteluväli itse asiassa puhuu kahdella tavalla kiinteää korotusta vastaan. Ensinnäkin laajan vaihteluvälin vuoksi on väistämättä jo nykyisen lainsäädännön aikana ollut tapauksia, joissa lunastuskorvausta on maksettu enemmän kuin mitä todellinen arvo on ollut. Ei ole minkäänlaista perustetta vielä kohottaa tällaisia korvauksia 25 %, kun niitä väistämättä tulee myös tulevaisuudessa eteen. Toisekseen prosenttikorotus ei mitenkään vaikuta epävarmuuden vaihteluväliin, joka on yleisesti todettu ongelmaksi, vaan sen sijaan kohdistuu pelkästään ongelman seurauksiin. Prosenttikorotus ei siis poista tai edes helpota ongelman juurisyytä; arviointiin liittyvää epävarmuutta, vaan on vain keinotekoinen ratkaisu, jonka toimivuudesta tai oikeudenmukaisuudesta ei ole mitään takeita.

Esityksestä puuttuu tarkastelu siitä, missä määrin nykyinen korvausjärjestelmä on johtanut lunastustilanteissa siihen, että lunastettavasta omaisuudesta on maksettu täytenä korvauksena merkittävästi sen markkina-arvoa alempi arvo. Tällaisella tarkastelulla voitaisiin perustella prosenttikorotusta, mikäli se osoittaisi, että maksetut lunastuskorvaukset ovat järjestelmällisesti olleet markkina-arvoa alemmat. Koska mitään tällaista ilmiötä ei ole osoitettu, on kiinteä prosenttikorotus väärä keino puuttua ongelmaan. Olisi ennemminkin tärkeää tarkastella nyt tehtyä perusteellisemmin syitä, mitkä johtavat markkina-arvon ja täyden korvauksen mukaisen arvon vääristymään. Tällöin voitaisiin korjata arviointimenetelmissä mahdollisesti olevat virheet ja puutteet, jolloin epävarmuustekijöistä aiheutuva riski pienenee tehokkaammin ja oikeudenmukaisemmin kuin asettamalla keinotekoinen kiinteä korotus.

Markkina-arvoon lisättävä kiinteä korotus voi olla myös ongelmallinen valtiontukisäännösten suhteen, mikäli omaisuutta lunastetaan sellaiselta taholta, jonka suhteen on sovellettava SEUT 107 artiklan kohtaa 1, sillä markkina-arvosta suuntaan tai toiseen merkittävästi poikkeava omaisuuden arvo voidaan katsoa julkisyhteisön tueksi, joka tuen määrän mukaan asettaa erinäisiä vaatimuksia, joiden noudattaminen on viime kädessä kunnan vastuulla.

Lakiesityksen siirtymäsäännösten osalta on kirjattu, että tämän lain voimaantullessa vireillä olevaan lunastustoimitukseen sovelletaan tämän lain säännöksiä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että mikäli lakiesitys menee esitetyssä muodossa läpi, riippuu lunastettavan omaisuuden arvo merkittävästi siitä, minä päivänä lunastustoimitus julistetaan päättyneeksi. Jos lunastustoimitus julistetaan päättyneeksi päivää ennen lain voimaantuloa, on lunastettavan omaisuuden arvo 25 % pienempi kuin mitä se seuraavana päivänä olisi. Tämä on yhdenvertaisuuden kannalta erittäin ongelmallista. Selvempi ratkaisu olisikin yleisesti käytetty siirtymäsäännös, että vireillä olevassa toimituksessa noudatetaan sen vireilletulon hetkenä voimassa olleita säännöksiä. Lisäksi on huomioitava sekä kuntia että maanmittauslaitosta vaivaava resurssipula, joka on johtanut lunastustoimitusten läpivientiajan pitkittymiseen. Lakiuudistuksen seurauksena ei voi olla, että määrättävät lunastuskorvaukset kasvavat siitä syystä, että resurssipulan vuoksi ei toimitusta saatu suoritettua kohtuullisessa ajassa ennen lain voimaantuloa. Mikäli siirtymäaikaa halutaan rajoittaa, tulee sen olla joka tapauksessa kestoltaan kohtuullinen, esimerkiksi viisi vuotta, jolloin mahdollinen lunastettavan omaisuuden arvon muutoshetki on tiedossa hyvän aikaa etukäteen.

Oikeusministeriö on julkaissut lausuntopyynnön 5.6.2024 ja lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään perjantaina 16.8.2024. Ministeriö on hyvin tietoinen siitä, että aikataulu osuu sekä valtionhallinnon että kuntien toimielimien kesätauolle. Tällöin on suuri vaara siihen, että asiaan suoraan osalliset kunnat eivät yksinkertaisesti pysty toimittamaan lausuntoa vaaditussa aikataulussa, mikä ei missään tapauksessa edusta hyvää lainvalmistelutapaa.

Yhteenvetona Naantalın kaupunki esittää, että suunnitellusta kiinteästä 25 % korotuksista lunastuskorvauksiin luovutaan ja sen sijaan lähdetään kehittämään ratkaisuja kiinteistöarviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vähentämiseksi. Naantalın kaupunki esittää myös siirtymäsäännösten tarkistamista. Lisäksi Naantalın kaupunki esittää moitteen oikeusministeriölle lausuntopyynnön aikataulutuksesta.

Naantalissa, 12.8.2024

Naantalın kaupunki

kaupunginhallitus