

Kaupunginhallitus 20.09.2021 § 323

§ 323

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Valmistelijat / lisätiedot:
Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi:

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Esitysluonnoksessa esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena on kuitenkin ilmoitettu lunastettavan omaisuuden haltijan aseman turvaaminen ja perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Esitysluonnoksessa on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka olennainen lähtökohta on pitkän aikavälin maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Esitysluonnoksen mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrättäisiin käyvän arvon sijaan markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Korvauksen perusteena olevasta arvosta käytettävän termin muuttaminen kansainvälisten arviointistandardien mukaiseksi on johdonmukainen valinta. Kuntien raakamaamarkkinoilla markkina-arvo ja käypä arvo ovat toisiaan vastaavat. Esitysluonnoksen kompastuskiven muodostaa markkina-arvoon perustuvan täyden lunastuskorvauksen päälle määrättäväksi esitetty 15 prosentin korotus.

Esitetty markkina-arvon mukaisen lunastuskorvauksen päälle maksettava korotus tulisi lopettamaan Espoon kaupungin tekemät vapaaehtoiset maakaupat ja johtaisi väistämättä hintatason nousukierteeseen. Lunastuksessa maanomistaja saa korvauksen myös asianhoitokuluista ja tietyissä tilanteissa lunastuslain mukaisen kuuden prosentin vuotuisen koron määrätulle lunastuskorvaukselle. Vapaaehtoisten kauppojen toteutuminen esitysluonnoksen hyväksymisen jälkeisessä tilanteessa edellyttäisi siten yli 15 prosentin korotusta vallitseviin markkina-arvon mukaisiin hintoihin. Vapaaehtoisten kauppojen jatkaminen kyseisessä tilanteessa johtaisi kestävämmään markkina-arvon mukaisten hintojen nousukierteeseen, joka ruokkisi myös lunastustoimituksissa määrättäviä korvaustasoja korvausten arvioinnin perustuessa toteutuneisiin kauppahintoihin.

Espoon kaupunki esittää lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista kuntien vapaaehtoisen maanhankinnan turvaamiseksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tausta

Luonnos hallituksen esitykseksi otsikon lakiuudistuksessa on valmistunut ja on lausunnolla lausuntopalvelu.fi -palvelussa 15.9.2021 asti. Kuntaliitolta saadun tiedon mukaan kunnille on myönnetty lisäaikaa lausunnon antamiseksi 29.9.2021 asti. Lain uudistustyö on käynnistynyt vuonna 2015 oikeusministeriössä aloitetulla selvitystyöllä, jossa tarkasteltiin lunastuslain tarkistamistarpeita. Oikeusministeriö asetti helmikuussa 2018 työryhmän valmistelemaan uusia säännöksiä sekä seurantaryhmän seuraamaan työryhmän työskentelyä. Työryhmä luovutti mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019. Mietintö on ollut lausuntokierroksella 2.4.-15.5.2019. Esitysluonnoksen viimeistely on suoritettu virkatyönä oikeusministeriössä.

Hallituksen esityksen pääasiallinen sisältö

Lunastuskorvauksen määräämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Muutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä muutoksia nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön. Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 15 %:n suuruinen korotus. Korotuksen tarkoituksena on varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus ei jäisi toteutumatta lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia säännöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten kutsuminen toimitusmiehiksi ei olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa. Lakiin esitetään lisäksi tehtäväksi lunastuskorvauksen maksamista ja tallettamista koskevaa menettelyä yksinkertaistavia muutoksia. Tutkimuslupa- ja lunastuslupa-asioissa noudatettavaan asiakirjojen tiedoksiantomenettelyyn esitetään tehtäväksi eräitä tarkistuksia.

Muihin lakeihin esitetään tehtäväksi lunastuslain korvausperusteiden uudistamisesta johtuvat muutokset.

Lausuntopyyntö sekä luonnos hallituksen esitykseksi kokonaisuudessaan: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=5447bac2-b90f-4c2b-bc14-dbd4902828c4>

Lakiuudistuksella tulisi olemaan merkittävä vaikutus kaupungin vapaaehtoiseen maanhankintaan

Espoossa yhdyskuntarakenteen kehittäminen on vallitsevista maanomistusolosuhteista johtuen painottunut yksityisomistuksessa olevien maa-alueiden kaavoittamiseen. Kaavoittamisesta aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia katetaan maankäyttösopimuksista saatavilla sopimuskorvauksilla. Maankäyttösopimuksilla toteutetaan alueilla jo vireillä olevia kaavahankkeita ja pitkän aikavälin tarpeisiin kaupunki pyrkii hankkimaan raakamaata vapaaehtoisen maanhankinnan keinoin. Vapaaehtoisin kaupoin hankittavien raakamaa-alueiden aikajänteestä kertoo esimerkiksi Histan alue, josta kaupunki hankki vuonna 2004 noin 95 hehtaarin maa-alueet. Kaupungin kattavan maanomistuksen myötä Histan aluetta on mahdollista suunnitella ja toteuttaa kokonaisvaltaisesti kaupungin kasvutarpeiden ja -tavoitteiden mukaisesti vahvasti Espoo-Salo raideliikenteeseen tukeutuvana asuin- ja työpaikka-alueena kaupungin asettamien aikataulujen mukaisesti.

Lunastuslain uudistusesitykseen sisältyvä markkina-arvon päälle maksettava 15 prosentin korotus tulisi merkittävästi heikentämään vapaaehtoisen maanhankinnan toteuttamismahdollisuuksia kohtuullisella markkinahintatasolla. Hyvin todennäköisesti esityksen mukainen korotus tulisi aiheuttamaan vapaaehtoisen maanhankinnan päättymisen tai toisaalta lunastuksia välteltäessä markkinahintojen jatkuvan ja kiihtyvän nousukierteen. Tämä kehitys rampauttaisi kaupungin pitkän aikavälin maanhankinnan, jossa alueita pyritään hankkimaan jopa vuosikymmenten päähän arvioituihin tarpeisiin.

Espoossa merkittävän osan vapaaehtoisesta maanhankinnasta muodostaa yksityisomistuksessa olevien yleisten alueiden hankkiminen lainvoimaisten asemakaavojen alueilla. Tätä niin kutsuttua puistovelkaa eräännyy maksettavaksi yksityisten maanomistajien yhteydenottojen myötä jatkuvasti. Esitysluonnoksen jälkeisessä tilanteessa näiden lakisääteisesti kaupungille hankittavien alueiden kaupoista valtaosa tulisi todennäköisesti siirtymään lunastusmenettelyn piiriin tai vaihtoehtoisesti kauppahinnat tulisivat nousemaan huomattavasti. Molemmissa tapauksissa yleisten alueiden toteuttamiseen liittyvät maanhankinnan kulut tulisivat ilmeisen välittömästi nousemaan vähintään 15 prosenttia nykyisestä aiheuttaen omalta osaltaan maanhankintamäärärahaan kohdistuvaa painetta.

Päätöshistoria