

OIKEUSMINISTERIÖLLE

ASIA

Lausuntopyyntö 05.06.2024 VN/25637/2023:

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

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunginhallitus

kirjaamo@jarvenpaa.fi

LAUSUNTO

Lunastuskorvaukselle maksettava korotus

Hallituksen esityksessä esitetään, että lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Koska lunastustoimituksessa arvioitava markkina-arvo perustuu havaintoihin markkinatransaktioista, ei yhdelläkään maanomistajalla olisi jatkossa intressiä tehdä vapaaehtoista maakauppaa kunnan kanssa, sillä lunastustoimituksessa saisi vapaaehtoiseen kauppaan nähden 25 % lisäkorvauksen. Uudistus tulisi toteutuessaan vähentämään vapaaehtoisia maakauppoja ja siirtämään kunnan maanhankinnan yhä enemmissä määrin lunastusten varaan. Lunastusten lisääminen ja vapaaehtoisten kauppojen lopettaminen ei liene ole lunastuslain uudistuksen tarkoitus. Ei ole kenenkään intresseissä käyttää pakkotoimia yhtään enempää kuin mitä on välttämätöntä kunnan kehittämiseksi. Vapaaehtoinen maanhankinta on Järvenpään kaupungin maapolitiikan keskeinen lähtökohta ja Järvenpään näkemyksen mukaan vapaaehtoisuuden tulisi pakkotoimien sijaan olla lähtökohta kuntien maanhankinnalle myös vastaisuudessa.

Järvenpään kaupungin mielestä hankkeiden toteuttaminen ja kunnan suunnitelmallinen kehittäminen vaikeutuu olennaisesti, mikäli maanhankinnat suoritetaan lunastuksin.

Lunastuskorvaukseen suunniteltua korotusta ei voi ratkaista siten, että kunta alkaa maksamaan vapaaehtoisia kaupoissa 25 % nykyistä korkeampia hintoja. Mikäli kunta alkaisi maksamaan vapaaehtoisissa kaupoissa 25 % nykyistä korkeampia kauppahintoja, nousisi lunastuslain tarkoittama maan markkina-arvo vastaavasti 25 %, ja lunastuskorvaus maan nykyarvoon verrattuna 56 %. Mikäli kunta haluaisi edelleen hankkia maata vapaaehtoisin keinoin, tulisi kunnan maksaa maasta 56 % aikaisempaa kalliimpia hintoja, ja mikäli kunta

tekisi yhdenkin kaupan kyseisellä hinnalla, olisi lunastuskorvaus seuraavassa tapauksessa taas 25 % korkeampi, eli 95 % alkuperäistä maan arvoa korkeampi, jne.

Mikäli korotusautomaatti otetaan osaksi uudistettua lunastuslakia, tulee kauppahintarekisteriä kehittää siten, että rekisterin tietosisältö sallii ylimääräisen kompensaation kirjaamisen rekisteriin, jotta ehkäistään maan markkina-arvon nopea nousu, tai vähintäänkin annetaan eväät argumentoida korkeampia kauppahintoja riitatilanteissa ja/tai tulevissa lunastustilanteissa.

Lisäksi Järvenpään kaupunki toivoo otettavan kantaa valtiotukisäännöksiin sekä kuntalain 130 §:n vaatimukseen, mikäli avoimilla markkinoilla toimiville yrityksille ja muille maanomistajille aletaan maksamaan maasta sen markkina-arvoa suurempia kauppahintoja.

Kenenkään rationaalisesti toimivan maanomistajan ei voi olettaa myyvän maitaan halvemmalla kuin mitä maista lunastuksessa saisi. Kaavailtu korotusautomaatti synnyttääkin kehän, missä odotusarvomaan hinta lähtee nopeaan nousuun. Vaikutus kuntatalouteen ei siten ole "25 %" lisää maanhankintamenoihin, vaan moninkertaisesti enemmän. Eikä vaikutukset luonnollisesti jää vain maanhankinnan pysähtymiseen, sillä maanhankinnan itseisarvo ei ole maanhankinnassa itsessään, vaan maanhankintaa seuraavassa kunnan kehittämisessä.

Järvenpään kaupungissa maa-alueiden jalostaminen raakamaasta rakentamiskelpoisiksi asuintonteiksi ja sitä seuraava maan arvonnousu kattaa esimerkiksi pientaloalueilla juuri ja juuri ne kustannukset, jotka infrastruktuurin rakentaminen maksaa. Yritystonttien tuotannossa maa-alueiden jalostaminen ei pääsääntöisesti kata yritystonttien tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia. Näistä syistä johtuen, ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa hankkeita ei ole taloudellisesti kannattavaa toteuttaa maankäyttösopimuksiin pohjautuen. Mikäli arvonnousu ei kata kustannuksia, muodostuu hanke kannattamattomaksi ja jää siten toteutumatta. Mikäli asunto- ym. hankkeet jäävät toteutumatta maanhankinnan mahdottomuuden vuoksi, on Järvenpään kaupungin mahdotonta päästä esimerkiksi MAL-sopimuksessa tavoiteltuihin asuntotuotantolukuihin, ja edelleen, turvata omalta osaltaan Helsingin seudun riittävää asunto- ja yritystonttituotantoa.

Mikäli asuntojen määrälliseen tavoitteeseen ei päästä ja asuntojen kysyntä ylittää asuntojen tarjonnan, on seurauksena asuntojen hintojen ja vuokrien nousu. Lunastuskorvauksen korotusautomaatti vaikuttaa välillisesti asuntotonttien tarjonnan pienentymiseen, mikä edelleen kysynnän ja tarjonnan lain mukaisesti valuu asumisen hintaan. Järvenpään kaupunki näkeekin, että lunastuslain uudistuksen ilmiselvä seuraus on asuntojen ja vuokrien hintojen nousu.

Hallituksen esityksessä taloudellisia vaikutuksia arvioidaankin virheellisesti kertaluontoisina suhteessa nykyiseen vuotuisen maanhankinnan kustannukseen eri lunastustilanteissa. Hallituksen esityksestä puuttuu suorien ja välillisten yhteiskunnallisten kuntatalousvaikutusten arviointi.

Vapaaehtoisen maanhankinnan estymisen vaikutukset kuntatalouteen ovat tätäkin suuremmat. Maapolitiikkaa käsittelevissä perusteoksissa ja tutkimuksissa on johdonmukaisesti osoitettu, että kaavoittamalla omaa maata asemakaavoitus mahdollistuu, nopeutuu, yhdyskuntarakenteesta muodostuu eheä, kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen järjestämismahdollisuudet ja kustannustehokkuus paranee, jne. Oman maan kaavoittaminen

mahdollistaa myös kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän tarjonnan elinkeinoelämän tarpeisiin.

Kunnan maanhankinnan estyminen tulee murentamaan kuntien kaavoitusmonopolia. Mikäli kunta ei siirry käyttämään lunastusmenettelyä pääsääntöisenä maanhankintakeinona, olisi vaihtoehtoina joko kaavoittamisen lopettaminen tai kaavoituksen siirtyminen yksityisen omistamille maille. Jälkimmäinen vaikeuttaa eheän yhdyskuntarakenteen luomista. Kukin maanomistaja haluaa maastaan mahdollisimman suuren hinnan, joten yhdenkään maanomistajan intresseissä ei ole kaavoittaa omalle maalleen puistoa, yleisten rakennusten rakennuspaikkoja tai muita yleisiä alueita – kaikki haluavat omalle maalleen mahdollisimman paljon rakennusoikeutta. Yksityisen maan kaavoittaminen kunnan oman maan asemasta tuokin merkittävää tehottomuutta rakennuspaikkojen ja lähipalvelujen toteuttamiseen sekä virkistysalueiden järjestämiseen.

Kiinteä korotus antaa maanomistajalle kannusteen kieltäytyä vapaaehtoisista kaupoista, jolloin esim. katu- ja puistoalueiden toteuttamiselle ei jää muuta vaihtoehtoa kuin lunastusmenettely. Mikäli muutos johtaa tilanteeseen, missä lunastustoimitukset muuttuvat tavanomaiseksi tavaksi hankkia yleisiä alueita, johtaa se maanhankinnan sivukulujen merkittävään kasvuun. Lunastustoimituksen kulut ovat tyyppillisissä katu- ja puistoalueiden lunastuksissa suuremmat, kuin itse maksettava korvaus.

Lisäksi asemakaavojen toteutuksen prosessi hidastuu merkittävästi, jopa vuosilla, mikäli maanhankinta joudutaan tekemään lunastuksin. Tällä olisi negatiivinen vaikutus esimerkiksi teollisuus- ja yritystoiminnan kehitykselle.

Koska nyt esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella on erittäin merkittävät, pysyvät ja kasvavat haitalliset vaikutukset Järvenpään kaupungin toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn, esitämme lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä.

Hallituksen esityksessä todetaan, että lunastuskorvaukselle määritettävä korotus ei koske mm. yksityisten välisiä lunastuksia eikä kaivoslain mukaisia lunastuksia. Herääkin kysymys, miksi omaisuuden suoja on eri arvoinen riippuen siitä, kuka lunastaa ja mitä. Onko perustuslain 6 §:n mukainen yhdenvertaisuus -perusoikeus huomioitu lain valmistelussa?

Kohteen korvauksen perusteena olevan käyvän arvon käsitteen muuttaminen markkina-arvoksi

Järvenpään kaupunki näkee muutoksen lunastuskäytänteitä selkiyttävänä.

Käypä arvo ja markkina-arvo ovat synonyymejä. Lunastuslain säätämisen aikaan markkina-arvosta käytettiin nimitystä käypäarvo. Käyvän arvon käsite on arviointistandardien laatimisen myötä muuttunut vuosikymmenten saatossa markkina-arvon käsitteeksi. Lunastuskorvaukset arvioidaan jo nykyisellään markkina-arvoon perustuen.

Muutoksella ei ole vaikutusta Järvenpään kaupungin toimintaan/talouteen.

Arvonleikkaussäännöksen poistaminen

Järvenpään kaupunki näkee arvonleikkaussäännöksen poistamisen omaisuuden suojaan vahvistavana. Arvonleikkaussäännös on poikkeus omaisuuden suojaan kytkeytyvästä täyden korvauksen periaatteesta.

Koska arvonleikkaussäännöksellä on tarkoitus leikata asemakaavan luomaa arvonnousua lunastustilanteissa, on kunnilla itsellään mahdollisuus vaikuttaa siihen, tuleeko arvonleikkaussäännös ylipäättänsä sovellettavaksi.

Muutoksella ei ole vaikutusta Järvenpään kaupungin toimintaan/talouteen.

Järvenpään kaupunginhallituksen puolesta, 19.8.2024

Juhana Hiironen

Maankäyttöjohtaja

Järvenpään kaupunki