

## **Liite 1**

### **Korvausperusteiden tarkistukset**

K: Pidätkö työryhmän ehdotuksia perusteltuina ja tarpeellisina täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi?

V: Ei

K: Muut huomionne

V: Mietinnössä ei ole kaikilta osin täysin ymmärretty markkina-arvon määritelmää. Markkina-arvon määrittävät potentiaaliset ostajat, eivät myyjät. Myyjien ylläpitämä myyntikartelli ei muodosta markkina-arvoa. Se, ettei osa maanomistajista halua syystä tai toisesta myydä markkina-arvon mukaisin hinnoin ei tarkoita sitä, että tehdyt kaupat olisivat markkina-arvoa alhaisemmalla tasolla.

Markkina-arvo sisältää kaikki sellaiset hintaan vaikuttavat tekijät, joista potentiaalisetostajat ovat valmiita maksamaan. Markkina-arvo määritetään niiden hintatekijöiden perusteella, joiden pohjalta on saavutettavissa korkein kauppahinta. Ehdotettu 30 § 2 mom. on siten paitsi turha myös harhaanjohtava ja turhiin oikeusjärjestelmää kuormittaviin oikeusriitoihin johtava. Korvattavan markkina-arvon määrittämisen tulee perustua konkreettiseen näyttöön hinnan muodostumisesta. Mietinnön perustelut ja pykäläehdotukset johdattavat epämääräisiin korvausperusteisiin, jotka helposti herättelevät lunastettavien osalta epärealistisia, toiveisiin perustuvia odotuksia ja johtavat korvauksista annettujen päätösten valitusten lisääntymiseen.

Markkina-arvo ei ole yksikäsitteinen arvo/hinta vaan hintahaarukka. Markkina-arvolla 100 ja arviointitarkkuudella +/- 10 % tarkoitetaan siten, että kaikki arvot 90 ja 110 välillä vastaavat markkina-arvoa. Markkina-arvoa määriteltäessä ei oteta huomioon sellaisia kauppahintoja nostaneita perusteita, jotka johtuvat ostajan subjektiivisista erityisintresseistä. Näiden havaitseminen ja niiden vaikutusten eliminointi kauppahinta-aineistosta vaativat kiinteistömarkkinoiden hyvää paikallistuntemusta.

Markkina-arvoa ylittävät korvaukset tulisi käsitellä haitta- tai vahingonkorvauksina ei kohdekorvauksina, sillä kohteen korvaus määritellään markkina-arvon mukaisesti.

### **Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus**

K: Pidätkö lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta?

V: Ei

K: Kuinka suuri korotuksen tulisi olla arvon määrittämiseen liittyvien epävarmuuksien poistamiseksi?

V: 0 %

K: Miten arvioitte korotuksen vaikuttavan lunastajan mahdollisuuksiin hankkia alueita vapaaehtoisin kaupun ja vaikuttaako korotus vapaaehtoisissa kaupoissa maksettaviin hintoihin?

V: Lunastamisen yhteydessä maksettava markkinahintaa korkeampi korvaus johtaisi Helsingin kaupungin osalta vapaaehtoisen kaupankäynnin loppumiseen käytännössä kokonaan. Kaupungin kehittämiseen tarvittava maa tulisi siten pääsääntöisesti hankkimaan lunastusmenettelyllä. Helsinki on viimeisen 10 vuoden aikana ostanut maita keskimäärin noin 280 milj. eurolla tehden noin 300 kauppaa. Jo yksin Helsingin maanhankinta on siis hankinta-arvoltaan kuusinkertainen koko valtakunnan nykyiseen lunastuskorvausmäärään nähden. Esiitetty muutos lisäisi siten merkittävästi niin maanmittauslaitoksen kuin valitusten määrän lisääntymisen myötä myös oikeuslaitoksen resurssitarpeita.

Lunastusmenettely korvauskorotuksineen lisäisi taajamien ja niiden lähialueiden maakeinottelua ja johtaisi jatkuvasti kohoavaan maan hintaan. Mietinnössä todetaan aivan oikein, että maanomistajan aseman vahvistaminen lunastuksissa korottamalla korvauksia yli markkina-arvon on poliittinen arvopohjainen valinta (ehdotettu 38a §).

K: Muut huomionne

V: Poikkeuksellisten kiinteistöjen tai toimimattomien markkinoiden alueella arvioinnin tarkkuuden varmuutta on mahdollista parantaa huomattavasti tehokkaammin muilla keinoilla, kuin kaikkia korvauksia varmuuden vuoksi korottamalla. Helsingissä tällaiset kohteet ja markkinat ovat vähissä.

Lyhyellä tähtämellä lunastustoimikunta voi edellä mainitun kaltaisissa tilanteissa ohjeistaa noudattamaan varovaisuusperiaatetta. Lunastustoimikunta voisi pyytää oman hinnoitteluvalmistelunsa lisäksi lausuntoja paikallisia markkinoita tuntevilta kiinteistöarvioitsijoilta ja/tai kiinteistövälittäjiltä. Lunastustoimikunta määrittäisi epäselvässä arvonmäärittäyttilanteessa kohteenkorvauksen lunastettavan eduksi markkina-arvon hintahaarukan keskihintaa ylittävää osaa käyttäen, varsinkin kun kyse on vähäistä suuremman omaisuuden lunastamisesta.

Pitkällä tähtämellä arvioinnin epävarmuus on yleiskorotusta huomattavasti kustannustehokkaammin ja oikeudenmukaisemmin ratkaistavissa investoimalla kiinteistöarvioinnin perus- ja sovellustutkimuksiin, joiden avulla eri hintatekijöitä voidaan nykyistä paremmin ottaa huomioon vertailukauppoja tutkittaessa ja niiden antamia tuloksia lunastuskohteisiin sovellettaessa.

Maanmittauslaitoksella on lähtökohtaisesti hyvää arviointiosaamista. On kuitenkin edelleen syytä panostaa lunastushinnoittelun laadun varmistamiseen. Voisi pohtia pitäisikö mietinnössä esitetyn uskottavuusongelman poistamiseksi vaatia lunastustoimikunnan puheenjohtajalta AKA-tutkintoa (kiinteistöarvioinnin auktorisointikoe) ja kokemusta paitsi maanmittaustoimituksista myös käytännön arviointityöstä kiinteistömarkkinoilla.

### **Lunastuskorvauksen tallettaminen**

Tämän väliotsikon alla esitetyt kysymykset on suunnattu erityisesti lunastajille, Maanmittauslaitokselle ja aluehallintovirastoille.

K: Pidättekö tallettavan lunastuskorvauksen minimimäärää ja ehdotettua 1 000 euron alarajaa perusteltuna ratkaisuna?

V: Kyllä

K: Jos talletettavan korvauksen minimimäärä olisi 1 000 euroa, kuinka suuri määrä talletuksia jäisi vuosittain tekemättä?

V: Kaupungin nykyisin hakemien lunastustoimitusten määrän (0-5/vuosi) perusteella vain jokunen.

K: Kuinka arvioitte lunastuskorvauksen tallettamista koskevaan sääntelyyn ehdotettujen muutosten vaikuttavan työmääräänne?

V: Hieman vähentävästi.

K: Muut huomionne

V: Ehdotetun maksettavan korvauksen 20 euron alarajan sijaan (ehdotettu 48.3 §) olisi perusteltua määrittää lunastuksessa korvauskelpoisen kokonaiskorvauksen vähimmäismääräksi 20 euroa. Vähimmäiskorvaus voisi hyvin olla suurempikin.

Ehdotettu lunastuskorvauksen talletusmuutos (ehdotettu 49 §) on oikeasuuntainen mutta ei tartu varsinaiseen epäkohtaan, eli Aluehallintoviraston kankeaan ja monivaiheiseen sekä hitaaseen tallettamismenettelyyn, joka perusteiltaan sopii myös erittäin huonosti Helsingin kaupungin toimivaltasäännöksiin ja maksamismenettelyihin. Pahimmillaan lunastuskorvauksen tallettamisprosessi vie kuukausia.

### **Arvonleikkaussääntelyn poistaminen**

Tämän väliotsikon alla esitetyt kysymykset on suunnattu erityisesti kunnille.

K: Miten arvioisitte ehdotetun arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikuttavan kuntanne harjoittamaan maapolitiikkaan, ottaen huomioon, että lunastamisen edellytyksiin ei esitetä muutoksia?

V: Mietinnössä esitetään väite, että arvonleikkaussäännöksen poistaminen edistäisi kunnan halukkuutta valita perinteisen vapaaehtoisen raakamaan hankintaan ja oman maan kaavoittamiseen perustuvan maapolitiikan toimintatavan asemasta maankäyttösopimukseen perustuva toimintatapa.

Aiemmin laaditut selvitykset ovat osoittaneet kunnan oman maan kaavoittamisella olevan ratkaiseva vaikutus asemakaavoituksen ja kaavan toteuttamisen nopeuteen, yhdyskuntarakenteen eheyteen, kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen kustannustehokkuuteen sekä viimekädessä myös kunnan veroasteeseen. Edelleen oman maan kaavoittaminen mahdollistaa kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutusten kautta varmistaa riittävän kilpailun liike- ja asuntorakentamisessa kuntalaisten hyväksi. Arvonleikkauksen poistaminen vaikeuttaisi oleellisesti kunnan maankäytön järjestämistä terveen kuntatalouden ja kuntalaisten kohtuullisen elinkustannusten lähtökohdista. Arvonleikkaussäännöstö antaa kunnalle myös liikkumavaraa ajoittaa maanhankintaa muuttuvien maankäyttötarpeiden seurauksena.

Säännöksen poistaminen johtaisi kaavoituksen kokonaisprosessin piteneeseen etenkin sen alkuvaiheessa, mutta myös myöhemmin kaavamuutoksissa. Ensisikaavojen osalta haittoja voi vähentää aikaistamalla lunastusta tai maanhankintaa, mutta kaavamuutostilanteissa riittävän aikainen ennakoiti on vaikeaa ja hankintaprosessin pituus tuo etenkin rakennettujen kiinteistöjen

osalta merkittävän virheinvestoinnin riskin. Nämä kustannukset lankeavat viime kädessä kuntalaisten maksettaviksi.

K: Miten arvioisitte arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikuttavan raakamaasta maksettavaan yleiseen hintatasoon?

V: Arvonleikkauksen poistaminen tulisi merkittävästi vaikeuttamaan raakamaan ja raakamaana hinnoiteltavien alueiden hankintaa, kun spekulatio maan tulevasta arvosta yhdyskuntarakentamisen seurauksena tulisi lisääntymään ja avaisi mahdollisuuksia kiinteistökeinottelulle. Raakamaasta maksettava hinta nousisi merkittävästi, pysyvästi ja jatkuvasti. Vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta jouduttaisiin käytännössä turvautumaan prosessina monivaiheiseen ja aikaa sekä resursseja vaativaan lunastamiseen mikä ei liene ollut esitetyn muutoksen tavoitteena. Helsingin kaupungin kannalta huolta herättää se, millaiset mahdollisuudet raakamaiden lunastusluvan saamiseen olisi olemassa. Kaupunki omistaa yli 60 % maapinta-alastaan, mutta siitäkin huolimatta esimerkiksi keskeisten kehittämisalueiden saaminen kaupungin omistukseen voi olla alueen suunnitelmallisen kehittämisen ja kaupungin suuren asunto- ja työpaikkatarpeen vuoksi hyvinkin tarpeellista. Kaupungin omistamat tontit ovat joko kaupungin omassa tai kaupungin vuokralaisten käytössä.

K: Muut huomionne

V: Arvonleikkaus säännökset (ehdotetut 31 § 2 ja 3 mom.) tarkentavat yleissäännöstä (31 § 1 mom.), jota sovelletaan konkreettisiin hankkeisiin. Jos arvonleikkaussäännös poistettaisiin, tulisi edellä mainittua yleissäännöstä tarkentaa koskemaan yksiselitteisesti myös kaavoitusta siinä tarkoitettuna hankkeena lunastettaessa raakamaata ennen asemakaavan laatimista ja lainvoimaistumista.

Arvonleikkaussäännöstö ei leikkaa korvausta vaan määrittelee korvauksen määrittämisperusteen lunastettaessa kaavoitettavana olevaa tai juuri kaavoitettua maata. Säännökset mahdollistavat kaavaprosessin aloittamisen lunastuslupaprosessin ollessa kesken, mikä nopeuttaa kehittyvän taajaman rakentamisaikataulua.

Arvonleikkauksen tarve vaihtelee kunnittain kunnan kasvu- /taantumisvauhdin, kunnan maanomistuksen ja sijainnin sekä tasapainoisen yhdyskuntakehityksen muodostamassa viitekehityksessä. Vaikka arvonleikkausta ei Helsingissä ole sovellettu, sen olemassaololla on keskeinen vaikutus vapaaehtoisen maanhankinnan edistämisessä.

Vaikutus kiinteistökeinotteluun

Arvonleikkaussäännöstö on ennaltaehkäissyt kiinteistökeinottelua. Arvonleikkauksen poistaminen lisääisi spekulointia maan tulevasta arvosta yhdyskuntarakentamisen seurauksena ja avaisi mahdollisuuksia kiinteistökeinottelulle. Tämä nostaisi kaupungin etupainotteisia kynnyskustannuksia niin ensi- kuin täydennysrakentamiskaavoissa.

Vaikutus maankäyttösopimusten laadintaan

Mietinnössä on virheellisesti väitetty, että arvonleikkauksen poistaminen parantaisi sopimusneuvottelujen etenemistä, koska arvonleikkauksen poistaminen vähentäisi kunnan halukkuutta käyttää lunastusta vaihtoehtona maankäyttösopimukselle. Helsingissä maanomistaja

maksaa maankäyttösopimusmenettelyssä keskimäärin kaavan toteuttamisen vaatiman ns. kuntainfran (yleisten alueiden hankinta ja toteutus, Y-tonttien ja erityisalueiden hankinta, edellytysinvestoinnit, joita ovat mm. melusuojuukset, sillat, laajat johtosiirrot jne.) kustannukset. Kaavan toteuttamisen vaatimat kuntapalveluiden investoinnit (koulut, päiväkodit, terveysasemat ym.) jäävät kuitenkin kokonaisuudessaan kaupungille.

Kehittämiskorvausmenettely on sen tulkinnanvaraisten korvausperiaatteiden, työläiden sekä maksuaikataulun epämääräisyyden ja sen vaatiman mittavan seurannan vuoksi käytännössä lähes käyttökelvoton. Kehittämiskorvausta on viimeisen 15 vuoden aikana käytetty alle viisi kertaa.

#### Vaikutus kuntatalouteen

Arvonleikkaussäädön poistamisen vaikutus kuntatalouteen on jätetty pois tarkastelusta vedoten kiireelliseen aikatauluun, aineiston saatavuuteen sekä perustelemattomaan arvioon siitä, että vaikutus on vähäinen. Mietinnössä on kuitenkin todettu, että arvonleikkauksen poistaminen voi vaikuttaa kuntatalouteen, koska sillä on katettu kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Muutoksen välilliset vaikutukset kuntatalouteen kohoavien maanhintojen, vaikeutuvan vapaaehtoisen maanhankinnan ja maankäyttösopimusten laatimisen sekä kunnan palveluverkkojen kustannustehokkuuden huononemisen seurauksena ovat erittäin merkittävät. Kokonaisuutena esitetty muutos tulisi vaikuttamaan kunnan vastuulla olevien palvelujen kustannustehokkuuteen ja sitä kautta kunnan veroasteeseen.

#### Arvonleikkauksen ja kunnan keräämät verot ja maksut

Mietinnössä on esitetty, että arvonleikkauksen merkitys yhdyskuntarakenteen toteuttamisen kustannusten kattamiseen on vähentynyt, koska kunnat voivat nykyään kerätä enemmän muita maksuja ja veroja kuin arvonleikkaussäännöstön säätämisen aikaan 1970-luvulla oli mahdollista. Väitetään myös, että kunnat keräävät yhdyskuntarakentamisen kustannukset moneen kertaan. Väite on perusteeton. Kiinteistövero on yleinen vero, jota ei ole kohdennettu yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen. Vesihuoltolain mukaiset maksut kerätään kohdennetusti vesihuollon kustannusten kattamiseen. Kunnan keräämät verot ja maksut käytetään kokonaisuudessa kunnan vastuulla olevien tehtävien ja kuntalaisten palvelujen kustannusten kattamiseen.

Maankäyttösopimukseen kytketty velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin yksityistä maata kaavoitettaessa ei liity arvonleikkaukseen, jota sovelletaan kunnan lunastaessa maata. Maankäyttösopimuksia on Suomessa tehty eri nimillä jo 1960-luvulta alkaen. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on otettu asiaa koskevat säännökset, jotka vahvistivat jo kauan toimineen käytännön eikä se mitenkään ole muuttanut kuntien maapoliittisia keinovalikoimia.

#### Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kunnan raakamaan hankinta maankäyttösopimukseen perustuvana maankäytön toteuttamisen muotona on myös maanomistajien puolelta todettu parhaiten toteuttavan tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Jos kullekin maanomistajalle maksettaisiin maapohjasta korvaus sen mukaan, millainen kaavamerkintä ja rakennusoikeuden määrä tai vaihtoehtoisesti puisto tai katualue kunkin omistamalle maalle kaavoitetaan, johtaisi se merkittävään epätasa-arvoon maanomistajien

kesken. Mietinnössä esitetty väite arvonleikkauksen poistamisen vaikutuksista maanomistajien tasa-arvoa lisäävänä muutoksena on perusteeton.

Vaikutus asuntojen hintoihin

Arvonleikkauksen poistaminen vaikuttaisi raakamaan hintaa korottavasti ja sitä kautta asuntojen hintoihin. Kunnan hankkimasta raakamaasta käytetään karkeasti noin 40% yleisiin alueisiin ja loput rakennusmaaksi. Yhdyskuntarakenteen reuna-alueilla erilaisiin viheralueisiin voi mennä jopa 95 %. Kohdistettaessa raakamaan kokonaishankintakustannukset kaupungin luovuttamaan tonttimaahan, maanhankinnan osuus asuntojen hinnoista nousisi mietinnön esittämien muutosten toteutuessa moninkertaiseksi nykytilanteeseen verrattuna.