



14.05.2019

Pormestari

107 §**Lausunto oikeusministeriölle koskien lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistamista (lunastuslakityöryhmän mietintö 2019:12, VN/882/2018)**

HEL 2019-004144 T 03 00 00

Päätös

Helsingin kaupunki antoi asiassa seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki suhtautuu mietinnöissä esitettyyn kriittisesti. Helsingin kaupunki arvioi, että esitettyjen lainsäädännön tarkistusehdotusten kielteiset vaikutukset yhteiskunnan maankäyttöön, kuntalaisten palveluihin sekä elinkustannuksiin ovat merkittäviä ja pysyviä. Esitetyt lainsäädännön muutokset vaikeuttaisivat kuntien mahdollisuuksia suunnitella ja toteuttaa kestävää ja kustannustehokasta maankäyttöä sekä kunnan vastuulla olevaa palveluverkostoa.

Yleistä

Mietinnössä on pohdittu kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki, 603/1977) muuttamista varsin monista, joskin kovin suppeista näkökulmista. Lunastuslain aseman pohdiskelu lainsäädäntöjärjestelmässämme on jäänyt lähinnä perustuslain omaisuuden suojan ja tasapuolisen kohtelun vaatimuksen varaan. Pohdiskelematta tai oivaltamatta on jäänyt lunastuslain merkitys yhdyskuntarakentamista koskevan lainsäädäntökokonaisuuden osana. Esitettyjen muutosten vaikutusta kuntatalouteen ei ole selvitetty, vaan muutosten vaikutuksia on mietinnössä vähätelty.

Kunnan kaavoittaessa yksityismaita on lunastuslaki ajantasaistettavana olevan kaavoitusjärjestelmäämme ja siihen liittyviä lunastusperusteita säätelevän maankäyttö- ja rakennuslain toteuttamisen erittäin tärkeä apuväline. Lunastuslain korvaussäännöstön merkittävä uudistaminen tilanteessa, jossa maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitellaan merkittäviä, mahdollisesti lunastusperusteisiinkin ulottuvia muutoksia on huonosti harkittu.

Mietinnössä esitettyjen muutosten vaikutukset

Mietinnössä esitetyt muutokset vaikeuttaisivat Helsingin ja muiden kuntien raakamaan, yleisten alueiden ja kuntapalveluja varten tarvittavien Y-tonttien ja erikoisalueiden (varikot, suojelualueet jne.) hankintaa. Helsingin kaupungin periaatteena olevasta vapaaehtoisesta kaupankäynnin ensisijaisuudesta jouduttaisiin käytännössä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vuoksi luopumaan.



14.05.2019

Pormestari

Pääsäännöksi muodostuisi siten toimeenpanoltaan hidas ja monivaiheinen lunastusprosessi monine valitusmahdollisuuksineen. Kaupunki ei voi tehdä maanhankintaa vapaaehtois pohjalla, jos samassa asemassa oleva toinen maanomistaja saa korkeamman hinnan kieltäytymällä kaupanteosta ja ilmoittamalla haluavansa lunastukseen. Tämä ei liene ollut valmistelun tavoitteena.

Esitetyt muutokset johtaisivat jatkuvasti kohoavaan maan ja asumisen hinnan nousuun sekä yleisistä taloussuhdanteista riippumattomiin, jatkuvasti kohoavien hintojen odotuksiin ja maakeinotteluun. Lunastustilanteessa maksettava maanhinta nousisi kerta kerralta suhdanteista, markkinatilanteesta ja -hinnasta riippumatta. Mietinnössä esitetty korvaus perustuisi yhä enenevässä määrin spekulatioon maan tulevasta arvonnoususta.

Kokonaisuutena esitetyt muutokset vaikeuttaisivat merkittävästi kaupungin mahdollisuuteen maanhankinnan kautta järjestää kuntalaisille tarvetta vastaavia palveluita sekä kaupungin vastuulla olevia palveluita kohtuullisella veroasteella ja kustannustasolla. Moninkertaistuvat lunastustoimitukset lisäisivät yhdessä korkeamman korvaustason kanssa merkittävästi kuntien investointimenoja ja heikentäisivät kuntatalouden tasapainoa ja liikkumisvaraa. Tämä vaarantaisi yhdyskuntarakenteen vastuullisen kehittämisen.

Esitetyt muutokset vaikeuttaisivat myös yksityisten palveluiden oikea aikaista järjestämistä kuluttajien tarvetta vastaavasti. Kustannustehottomat palveluverkot ovat koko yhteiskunnan yhteinen ongelma.

Ruotsin Kuntaliiton (Sveriges Kommuner och Landsting) mukaan Ruotsissa lunastuslainsäädännön vastaavat muutokset vuosituhannen alkupuolella ovat ratkaisevasti heikentäneet kuntien mahdollisuutta hankkia raakamaata ja ohjata asuntorakentamista. Yksityismaiden laajempi osuus asuntotuotannosta on paikoin lisännyt segregatiota ruotsalaisessa yhteiskunnassa, kun rakennuttajat ovat lähteneet profiloimaan hankkeitaan alueiden arvostusten pohjalta. Vetovoimaisten alueiden hinta- ja laatutason nousu sekä heikomman vetovoiman alueiden laatutason laskutrendi ei ole omiaan edistämään sosiaalisesti kestävästä kaupunkirakennetta.

Lunastuslainsäädännön kehittämistarve

Voimassa oleva lunastuslainsäädäntö turvaa jo nykyisellään lunastettavan tahon oikeuden saada täysi korvaus menetyksestään sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa sekä maanhankinnassa maanomistajia ja muita kuntalaisia kohdellaan Suomessa siten, etteivät perus- tai ihmisoi-keudet ole vaarassa. Lunastamiseen turvaudutaan viimeisenä keinona.



14.05.2019

Pormestari

Perus- ja ihmisoikeuksia ei voida turvata lunastuskorvauksen korotuskertoimilla. Esitetyt muutokset heikentäisivät oikeusjärjestelmämme oikeudenmukaisuutta ja luotettavuutta, tasa-arvon toteutumista sekä loukkaisivat vahvasti lunastajan eli kuntalaisten yhteisiä oikeuksia suhteessa tahoon, jolta lunastetaan. Muutos loukkaisi myös kansalaisten välistä yhdenvertaisuutta yksityisen lunastaessa yksityiseltä.

Mietinnössä näkyy selvästi, että kyse on sellaisen epäilyn, väitetyn tai koetun epäkohdan poistamisesta jota ei käytännössä ole. Asetettu suppea tavoite parantaa maanomistajan asemaa lunastuksissa näyttäytyy mietinnössä tarkoitushakuisena ja ristiriitaisena sekä tasoltaan heikkoina ja väitemaisina perusteluina. Laintulkinnan kannalta merkittävässä pykäläkohtaisissa perusteluissa on paikoin sinne kuulumattomia pohdiskeluja teemoista, joita ei kyseisessä pykäläehdotuksessa ole. Mietinnön heikkotasoinen vaikutusarviointi on muutosehdotusten merkittävien, suorien ja välillisten vaikutusten vuoksi tehtävä huomattavasti monipuolisemmin ja syvällisemmin.

Jatkokäsittely

Helsingin kaupunki katsoo, että selvästi keskeneräinen ja vaikutusarvioinniltaan huomattavan puutteellinen lakiesitys on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistelutyö kytketään vireillä olevaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistukseen.

Valmistelevassa työryhmässä tulee olla mukana kuntien edustajia sekä muita toimijoita, joihin lunastuslainsäädännön muutokset voimakkaasti vaikuttavat. Aikaa valmisteluun on varattava riittävästi. Helsingin kaupunki katsoo, että lunastuslainsäädännön korvauserusteet tulisi säilyttää lähellä nykymuotoaan.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Q&A

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



14.05.2019

Pormestari

Ote

Oikeusministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikeusministeriö on 21.2.2018 asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotuksen lunastuslain ja eräiden muiden lakien tarkistamiseksi. Työryhmä jätti mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019.

Työryhmän tehtävänä oli arvioida lunastuslain korvauksen määräämisen perusteiden ja korvausmenettelyä koskevan sääntelyn ajantasaisuutta sekä tarkistaa lunastuslakia sen varmistamiseksi, että perustuslaista johtuva täyden korvauksen vaatimus täyttyy ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaikissa lunastustoimituksissa. Tavoitteena oli myös keventää ja nopeuttaa lunastusasioiden käsittelyä sekä alentaa käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

Esityksessä ehdotetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) korvausperusteiden uudistamista. Muutosten tarkoituksena on osaltaan varmistaa perustuslaissa turvattu täyden korvauksen vaatimuksen toteutumista kaikissa lunastustilanteissa.

Oikeusministeriö pyytää Helsingin kaupungilta lausuntoa lunastuslakityöryhmän mietinnöstä viimeistään 15.5.2019 mennessä. Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntopyyntöä esitetyt kysymykset ja Helsingin kaupungin vastaukset ovat liitteenä.

Asiasta on saatu kaupunkiympäristön toimialan lausunto. Päätösehdotus on lausunnon mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna**Liitteet**

1 Q&A

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.05.2019

Pormestari

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Oikeusministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



14.05.2019

Pormestari

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 107 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.05.2019

Pormestari

Jan Vapaavuori
pormestari

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.05.2019.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566