

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Lausunnon antaminen oikeusministeriölle luonnoksesta koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta****TRE:5143/02.06.00/2021****Lisätietoja päätöksestä**

Hallinnon harjoittelija Miia Anttila, puh. 040 484 3111, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Valmistelijan yhteystiedot**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi, Maanhankintapäällikkö Ari Kilpi, puh. 050 346 9311, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Annetaan oikeusministeriölle Tampereen kaupungin lausunto koskien luonnosta hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta. Lausunto annetaan lausuntopalvelu.fi kautta.

**Perustelut**

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Hallituksen esityksessä esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Kunnan lakisääntöisiin tehtäviin kuuluu maapolitiikan harjoittaminen. Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten mukaan kaupunki lähtökohtaisesti hankkii asemakaavoittamattomat alueet omistukseensa ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Hankkimalla riittävästi kaavoitettavaa raakamaata keskeisiltä alueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta, Tampereen kaupunki on voinut ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennettaan toivottuun suuntaan. Tulevien kaavaprosessien ja niiden toteutuksen kannalta on tärkeää saada alueet kaupungin omistukseen riittävän ajoissa.

Kaupungin maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoiisiin sopimuksiin. Lunastusmenettely kuuluu myös Tampereen kaupungin maanhankinnan keinovalikoimaan. Lunastusmahdollisuus on vauhdittanut suotuisasti vapaaehtoisia kauppoja. Lunastusmenettely on ollut harvinainen ja poikkeuksellinen maanhankinnan väline. Lunastuslaki ja lunastusmenettely kokonaisuutena ovat toimineet erittäin hyvin ja käypään markkinahintaan perustuvat lunastuskorvaukset on taanneet kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja mahdollistaneet yhdyskuntarakentamisen suunnitellussa aikataulussa.

10.09.2021

§ 1

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hallituksen esityksen mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Hallituksen esityksen perustelu markkinahinnan päälle maksettavan korotuksen käyttöönotolle arviointimenettelyn selväpiirteisyydellä, on riittämätön ja kestämatön.

Mikäli maata joudutaan hankkimaan jatkuvasti kohoavin hinnoin, tulee maan hinnan perusteeton nousu kustannuksena siirtymään asuntojen hintoihin aiheuttaen vastaavan suhdanteista riippumattoman korotusmekanismin vuokriin.

Lunastustoimituksia suorittavana viranomaisena Maanmittauslaitos kehittää korvausohjeistusta ja -menettelyä. Vaativat lunastustoimitukset keskitetään valtakunnallisesti asiantuntijoiden käsiteltäväksi parantaen näin korvausarvioinnin ammattitaitoa mikä puolestaan varmistaa täyden korvauksen periaatteen ja parantaa luovuttajien ja lunastajien oikeusturvaa. Näkemyksemme mukaan nykysäännökset takaavat riittävällä varmuudella perustuslain täyden korvauksen periaatteen vaatimuksen.

Lunastuslain korvausperusteiden muuttaminen ei takaisi täyden korvauksen periaatetta. Korvaustason systemaattinen nostaminen korottaisi vapaaehtoiseen sopimukseen perustuvan maanhankinnan hintatasoa, mistä seuraisi nousua asumisen, yhdyskuntarakentamisen sekä yritystoiminnan kustannuksissa. Lisääntyvät kustannukset heikentäisivät kaupunkimme elinvoimaa ja kilpailukykyä ja vaikuttaisivat negatiivisesti kuntatalouteen. Vapaaehtoiseen sopimukseen perustuva maanhankinta tällöin vaikeutuisi.

Hallituksen esityksessä on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Tampereen kaupunki on aiemmin esittänyt, että lunastuskorvauksen korottamisen asemasta muutettaisiin verokohtelua maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa. Luovutusvoiton verotuksen väliaikaiset poistot ovat toimineet erittäin hyvin kaupunkimme maanhankinnassa .

Verotuslainsäädäntöä tulisi tarkastaa siten, että kunnan ja valtion tarpeisiin tapahtuva maanluovutus olisi kokonaan vapaa luovutusvoiton verotuksesta.

Nyt esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella on erittäin merkittävät, pysyvät ja haitalliset vaikutukset yhteiskunnan toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn. Tällä perusteella esitämme lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä.

Hallituksen esitys lunastuslainsäädännön kokonaisuudistukseksi on muilta osin perusteltu. Esityksen ehdotukset lunastusmenettelyn yksinkertaistamisesta ja tehostamista, ovat kannatettavia kaikkien lunastusprosessin osapuolten näkökulmasta.

10.09.2021

**§ 1**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Hallintosäännön § 35 mukaan apulaispormestari päättää lausunnon antamisesta muissa kuin muutoksenhakuun liittyvissä asioissa.

**Tiedoksi**

Oikeusministeriö/lausuntopalvelu, Heli Toukoniemi, Ari Kilpi, Virpi Ekholm, Minna Kareinen, Mikko Rantanen, Patricia Nikko, Arja Kekäläinen

**Allekirjoitus**

Apulaispormestari Pekka Salmi

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävänä 17.9.2021

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla ja tallennettu lausuntopalvelu.fi-sivustolle 14.9.2021.

**Muutoksenhakuviranomaisen**

Muutoksenhakukielto

Tampere

14.09.2021

Miia Anttila

Harjoittelija

**Tampere**

Apulaispormestari, elinvoima- ja  
osaamislautakunta sekä asunto- ja  
kiinteistölautakunta (2021 - 2023)

**Ote viranhaltijapäätöksestä**

10.09.2021

4 (4)

**§ 1**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Muutoksenhakukielto**

§ 1

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)