

Maankäytön edellisessä numerossa Vihreän puolueen puheenjohtaja **Osmo Soininvaara** esittää maapolitiikan välineistöä tarkastelevassa kirjoituksessaan /2/ eräitä ajatuksia, joita ei voi hyväksyä. Soininvaara toteaa Saksassa yleiseksi käytännöksi, että kaupunki kasvaessaan lunastaa maata ja maksaa peltomaasta pelon hinnan.

Yksityinen omistusoikeus on Saksan liittotasavallassa suojeltu perustuslaissa, missä todetaan: "Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und schranken werden durch die Gesetze bestimmt." Pakkolunastaa kyllä voidaan, mutta vain yleiseen tarpeeseen joko suoraan lain tai lain antaman valtuutuksen nojalla.

Heinonen /1/ toteaa esimerkkinä ns. *suhteellisuusperiaatteen* (Verhältnismäßigkeitsprinzip) soveltamisesta Saksassa tilusjärjestelyt (Umlegung) pakkolunastuksen vaihtoehtona. Pakkolunastus ei ole tämän periaatteen mukaan luullinen, jos pakkolunastustarkoitus voidaan saavuttaa muilla, sen kohteeksi joutuneen oikeuksiin lievemmin puuttuvilla keinoilla ja hanke ei samalla vaikeudu. Vain jos suhteellisuusperiaatteen testit läpäistään, korvaussellinen pakkolunastus on mahdollinen. Esimerkkeinä lievemmän keinon soveltamisesta pakkolunastuksen oikeutusta harkittaessa Heinonen toteaa paitsi tilusjärjestelyt, käyttöoikeuden hankkimisen ao. omaisuuteen ja vapaaehtoiset kaupat.

Omaisuuksien suojaan kiinnitetään Heinosen mukaan Saksassa erityistä huomiota ja pakkolunastus nähdään selkeästi viimeisenä keinona yhteiskunnan hankkiesä maata erilaisten maankäyttöhankeiden tarpeisiin. Suomesta poiketen lievemmän toteuttamiskeinon olemassaolo saadaan Saksassa aina oikeuden selvitetäväksi eikä "lunastusautomaattia" pääse syntymään.

Viitanen toteaa väitöskirjassaan /4, s. 198/: "I det tyske Umlegung är det kommunen som bär

ÄLÄ USKO SOININVAARAA

ansvaret för dess genomförande och den är också enligt lagen skyldig att utföra omregleringen om den behövs förverkliga en plan eller för att omreglera stadsstrukturen. Med hjälp av omreglering får kommunen normalt områden relativt snabbt byggnadsdugliga och de utbyggs också ofta snabbt. Kommunen kan i samband med omreglering förvärva nödvändiga områden för infrastruktur och allmänna områden samt kan räkna sig omregleringsvinsten (inte planläggningsvinsten) till godo."

Viitanen toteaa lunastuskorvausta käsittelevässä artikkelissaan /3/: "Saksassa saa lunastaa vain, mikäli muutoin tavoitetta ei voi saavuttaa. Valtion tulee valita lunastuksen toteuttamiseen vähiten vahinkoa aiheuttava tapa. Siten tilusjärjestelyt tulevat ennen pakkolunastusta, koska silloin ei puututa omistusoikeuteen vaan ainoastaan kiinteistön sijaintiin ja ulottuvuuteen. Ranskassa pakkolunastusta saadaan käyttää vasta, kun vapaaehtoinen hankinta (kauppa tai vaihto) on mahdoton."

Haastattelin Dipl.-Ing. **Uwe Tychseniä** Neustadista lähellä Lyypekkiä. Hän on yksi johtavista kiinteistöarvioinnin asiantuntijoista Pohjois-Saksan alueella. Tychsen totesi: "Enteignung von Grund und Boden ist in Deutschland wirklich die nur sehr wenig anfallende Ausnahme. Für Wohnungsbau findet das garnicht stat. Höchstens mal für die Streckenführung von Fernstrassen und Autobahnen (wenn es garnicht anders geht). Als Grundsatz gilt, dass der Grundeigentümer in Höhe des Verkehrswertes entschädigt werden muss. Geht es bei der Enteignungsentschädigung um Ackerlandflächen, er folgt die Wertermittlung nach den üblichen Regeln (Wertermittlungsverordnung von 1988)."

Saksassa asuinalueeksi tarkoitettua maan pakkolunastaminen

näyttäisi olevan erittäin harvinaista, toisin kuin Soininvaara kirjoituksessaan väittää. Pakkolunastusta käytetään lähinnä voimajohtalueiden (Fernstrassen) ja "autobaanojen" alueiden hankintaan.

Korvauskysymyksiin ei tämän lyhyen kirjoituksen puitteissa ole mahdollista perusteellisesti puuttua. Pellosta Saksassa kyllä maksetaan pellon hinta, mutta vain silloin, kun on kysymyksessä puhtaasti maatalouskäytössä oleva ja sellaiseen käyttöön jäävä maa. Mikäli kysymyksessä on raakamaa (Bauerwartungsland), raaka rakennusmaa (Rohbauland) tai rakennuskypä maa (Baureifes Land), joille kaikille on esitetty määritelmät edellä todetussa arviointiasetuksessa, pellon arvo ei kelpaa arviointiperusteeksi. Saksassa ei tunneta meidän lunastuslakimme Ruotsista lainattua arvoneikkauksäännöstöä.

Olavi Myhrberg

OLAVI MYHRBERGILLE

Olavi Myhrberg on oikeassa siinä, että lainsäädäntötekniikan osalta kirjoituksessani Saksan monimutkainen maapoliittinen lainsäädäntö oli esitetty kovin yksinkertaistettuna. Pakkolunastuksen vaihtoehtona käytetään todellakin "rakennusmaan järjestelyä". Käytäntö vaihtelee osavaltioiden välillä. Olennaista kuitenkin on, että Saksassa johtavana periaatteena on, että maan arvonnousu tulee kunnan hyväksi siten, että kunnalla on oikeus periä maanomistajalta korvaus arvonnoususta rahana tai alueena. Kirjoitukseni tarkoituksena oli sanoa, että suomalainen käytäntö, jossa kaavoituksen tuoma arvonnousu jaetaan satunnaisina voitoina sinne tänne, on Euroopassa kummajainen.

Osmo Soininvaara

TOIMITUKSEN HUOMAUTUS

Toimitukseen on Soininvaaran kirjoituksesta tullut tämän kirjoituksen lisäksi myös muutamia suullisia kommentteja. Kirjoitus oli nähty osana vaalikampanjaa. Se on virheellinen tulkinta. Numeron teemana oli maapoliittikka ja Soininvaaran kirjoitus iskee siinä asiassa ytimeen. Yksittäiset mutkien oikaisut eivät vie pohjaa Soininvaaran selkeiltä kysymyksiltä: miksi maa maksaa tolkuttomasti harvaan asutussa maassa, miksi yhdyskuntarakenne hajoaa tai miksi yhteiskunnan kustantamien hankkeiden hyödyt valuvat muun ohella ansiottomana arvonnousuna muutamiin taskuihin. Soininvaaraa kannattaa uskoa monessa kohdin.

Pekka Lehtonen

Lähteet:

- /1/ **Heinonen, Tuomo**. Tilusjärjestelyt pakkolunastuksen vaihtoehtona – esimerkki suhteellisuusperiaatteen soveltamisesta Saksassa. Ympäristöjuridiikka 2–3/2001. s.1–24.
- /2/ **Soininvaara, Osmo**. Suomi tarvitsee urbaaneihin oloihin soveltuvan maapoliittisen välineistön. Maankäyttö 1/2003. s. 6–8.
- /3/ **Viitanen, Kauko**. Lunastuskorvauksesta. Maankäyttö 1/1999. s. 9–12.
- /4/ **Viitanen, Kauko**. Stockholm 2000. Finsk Reglering av Byggnadsmark i ett Internationellt Perspektiv. KTH. Inst. Fastigheter och byggande. Meddelande 4:84. 397 s.