

Valtio on Suomen suurin kiinteistövarallisuuden omistaja, mitattiinpa varallisuutta sitten hehtaareina, neliöinä, kuutioina tai tase-euroina. Millä periaatteilla valtion liikelaitos hoitaa sille uskottua valtion omaisuutta ja onko valtion maista apua kasvukeskusten tonttipulaan?

Kiinteistövarallisuuden hallinnan valtio on keskittänyt pääosin kahdelle liikelaitokselle: rakennettu omaisuus Senaatti-kiinteistöille ja rakentamaton maa-, metsä- ja vesiomaisuus Metsähallitukselle. Lisäksi on joukko pienempiä kiinteistönhaltijayksiköitä. Usein ajatellaan, että ”valtio” on jokin yksittäinen toimija, jolla on yksi yhteinen tahtotila ja selkeä, keskitetty ohjaus- ja päätöksentekojärjestelmä. Periaatteessa näin tietysti onkin. Korkeinta päätäntävaltaa myös valtion kiinteistövarallisuuden osalta käyttää eduskunta. Eduskunta päättää lainsäädännön kautta valtion kiinteistövarallisuutta hallinnoivien yksiköiden tehtävistä ja tavoitteista sekä päättää mm. liikelaitoksille luovutettavasta omaisuudesta ja sen tasearvosta.

Kun sitten mennään hallintohierarkiassa alemmaksi, tulee mukaan jo tulkintaa siitä, kuka sitä omistajan ääntä oikein käyttääkään. Valtioneuvostossa tehdään erilaisia periaate- ja muita päätöksiä, isoista ja joskus vähän pienemmistäkin asioista. Ministeriötasolla valtiovarainministeriöllä on tietty koordinoiva (muiden ministeriöiden mielestä määräilevä) rooli valtion omaisuuden osalta, mutta

varsinaisesti esim. Metsähallituksen näkökulmasta ”omistajan” ohjausvaltaa käyttää tulosohjaava ministeriö eli maa- ja metsätalousministeriö.

Suhteessa ulkoiseen asiakkaaseen tai sidosryhmään valtion puhevaltaa käyttää se virasto tai laitos, jonka haltuun kiinteistövarallisuus on luovutettu, eli liikelaitosten tapauksessa liikelaitos itse. Pääosa maankäyttöä koskevista päätöksistä voidaan tehdä liikelaitoksessa ja mm. kaavoitusasiat hoitaa liikelaitos itse. Tämä siis siinä tapauksessa, että ylempi omistajan taho, esim. valtioneuvosto, ei ota johonkin asiaan erillistä kantaa. Myös kaupoista ja vuokrauksista liikelaitos päättää itse, ainoastaan todella isot valtion kiinteistövarallisuuden luovutusasiat menevät valtioneuvoston tai eduskunnan päätettäväksi.

EU:n suurin maanhaltijayksikkö

Metsähallituksen hallinnassa on noin kolmasosa Suomen pinta-alasta eli noin 9 milj. hehtaaria maa-alueita ja noin 3 milj. hehtaaria vesialueita. Itse asiassa Metsähallitus on Euroopan Unionin suurin yksittäinen maanhaltijayksikkö,

Antero Luhtio

Metsähallitus valtion kiinteistövarallisuuden hoitajana

”Tässä on EU:n suurin maaomaisuus”, sanoo kirjoittaja Antero Luhtio.





© Tuusulan kunta

**Varuskunnilta vapautuu runsaasti maita muuhun käyttöön.
Näin on ollut ennenkin. Rakennuksessa toimii Tuusulan Taide- ja kulttuurikeskus
ja Taidemuseo Martta Wendelin.**

siis hehtaareissa. Tosin ranskalaiset ovat tästä hieman eri mieltä, heidän mielestään Ranskan Guayanassa olevat Ranskan valtion metsäorganisaation hallinnoimat alueet pitäisi ottaa vertailuun mukaan!

1990-luvulle saakka Metsähallituksen maankäyttöpolitiikka oli jokseenkin passiivista. Alueita käytettiin perustointeihin: metsätalouteen ja luonnonsuojeluun. Maita kaavoitettiin vain muiden, yleensä ao. kuntien tai matkailuyrittäjien aloitteesta. Alueiden luovutus tapahtui pääosin vuokraamalla, myynti tarvitsi aina erityisiä syitä.

Suuri muutos tapahtui 1990-luvun puolivälissä. Muutos liittyi toki valtionhallinnon laajempaan kehittämistyöhön, mutta Metsähallituksen osalta konkreettisia virstanpylväitä olivat liikelaitokseksi muuttuminen 1994 ja luonnonsuojeluohjelmien rahoituspäätökset. Luonnonsuojeluohjelmien toteutukseen tarvittiin valtion talousarviomäärärahojen lisäksi ja ohi erillisrahoitusta Metsähallituksen maakauppatoiminnan kautta. Valtion kokonaisedun nimissä sovittiin ”omistajan” kanssa, että rahoituksesta mahdollisimman suuri osa pyritään toteuttamaan

hyödyntämällä erityisarvoja, kuten lomatontteja. Kaavoituksen pelisäännöt sovittiin yhtäällä omistajan (MMM ja YM) kanssa sekä toisaalla alueellisissa yhteistyöryhmissä, joihin kutsuttiin mukaan kunnat ja muut sidosryhmät.

Liiketoimintaa – ei subventioita

Metsähallituksesta säädetyn lain (1378/2004) mukaan sen perustehtävä on hoitaa, käyttää ja suojella hallinnassaan olevia luonnonvarjoja ja muuta omaisuutta. Toiminnan tulee olla kestävä ja tuloksellista. Liiketoimintaa on harjoitettava yhteiskunnallisten veloitteiden puitteissa.

”Maanjalostuksen” osalta tämä tarkoittaa sitä, että Metsähallitus hyödyntää sille uskottua valtion maaomaisuutta mm. kaavoittamalla, myymällä ja vuokraamalla sitä markkinaehtoisesti siten, että omistajan asettamat reunaehdot mm. suojelu- ja virkistystarpeiden osalta otetaan huomioon. Maanmyynti- ja maanvuokraustulot ovat osa Metsähallituksen normaalia liiketoiminnan tuloa. Tulokseen Metsähallitus maksaa tuloutuksena valtiolle jopa 90 %, osingonjakoprosentti

on esim. valtionyhtiöihin verrattuna erittäin korkea. Viime vuoden tuloksesta tuloutus valtiolle on 63 milj. euroa. Tämän summan valtio sitten pystyy budjettinsa menopuolella käyttämään yhteiseen hyvään: maanpuolustukseen, sosiaali- ja terveysmenoihin ja vaikkapa kuntien valtionapuihin. Liikelaitoksen harjoittama liiketoiminta koituu siis meidän jokaisen veronmaksajan hyväksi!

Kaavoitusta ja maakauppoja tehdään markkinaehtoisesti. Valtion intresseissä ei ole olla sen kummemmin hintajohtaja kuin markkinahäirikkökään. Jos yhteiskunnan kehityksessä on maankäytön osalta joitain epäterveitä piirteitä, voi valtio yrittää omaisuudellaan tasapainottaa kehitystä. Tällöinkin markkinoinnin vaikutetaan normaalien markkinavoimien tapaan, ei kilpailua vääristäen tai epäterveitä menettelytapoja noudattaen.

Tavan takaa nousee eri yhteyksissä esiin ehdotuksia siitä, että valtion maaomaisuutta käytettäisiin kompensoimaan jonkin tahon kokemaa menetystä tai että sillä subventoitaisiin joitain muuten kannattamattomia toimintoja. Näin ei voida menetellä. Sekä valtion kiinteistövaralli-

suuden luovutuslaki, yleinen liikelaitoslaki, Metsähallitusta koskeva erillislaki että ”omistajan” ohjeistus edellyttävät Metsähallituksen maanluovutusten olevan aina markkinahintaisia. Valtion mahdolliset tuet kanavoidaan asianomaisten tukijärjestelmien kautta. Näiden kahden asian erottaminen toisistaan on täysin välttämätöntä hallinnon läpinäkyvyyden kannalta.

Se paljon puhuttu ”tonttipula”

Tätä kirjoittaessani eletään aikaa, jolloin kasvukeskuksia vaivaava tonttipula on taas noussut otsikoihin, tällä kertaa valtiovarainministeri **Kalliomäen** ”kaavoituspakko”-puheiden kautta. Monet ”asiantuntijat” ovat jo tähän soppaan lusikkansa työntäneet enkä malta olla tekemättä sitä minäkään, sillä syvällä rintaäänellä, jolla vain päivääkään kunta-sektorilla työskentelemätön maanmittari voi asian panna reilaan!

Kyseessä ei ole varsinaisesti tonttipula vaan se, että tontit eivät tule markkinoille. Tontteja pantataan omaa tai sukulaisten tulevaa mahdollista käyttöä varten tai sitten pelkästään nautitaan (ajatuksesta) arvonnoususta. Kun ei ole taloudellista tarvetta myyntiin eikä siihen ole asetettu keppiä tai porkkanaa, ja kun tonttien hinnat nousevat tarjonnan ja kysynnän epätasapainon johdosta koko ajan, ”sijoitus” on erittäin helppo, turvallinen ja tuottoisa.

Kunnilla on lainsäätäjän toimesta käytettävissään riittävä keinovalikoima tonttitarjonnan lisäämiseksi, jos keinoja halutaan käyttää. Rakentamiskehotukset lunastusuhkineen ja korotettu kiinteistövero purisivat ongelmaan melko nopeasti. Kyse on (paikallis)poliittisesta päätöksenteosta, jossa kunnallispoliitikot ennen kaikkea kuuntelevat nykyistä äänestäjäkuntaansa eli haluavat turvata oman jatkovalintansa. Kun tiedämme, että nykyiset asukkaat lähes kaikissa asioissa edustavat ”Nimby”-puoluetta (not in my backyard), eivät poliitikot uskalla tehdä tarvittavia päätöksiä, olipa sitten kyse raakamaiden pakkolunastuksista uutta kaavoitusta varten tai em. keppien käytöstä. Osa kuntien saamattomuudesta lankeaa kyllä myös maapolitiikasta vastaavien virkamiesten, jotka usein ovat maanmittareita, kontolle: hyvä virkamies saa poliittisen päättäjän toimimaan järkevästi!

Valtion maaomaisuus ei tuo ratkaisua tonttitarjonnan niukkuuteen. Esim. pääkaupunkiseudulla valtiolla on vain vähän kaavoitettavia kohteita eivätkä valtion liikelaitokset kyllä tasan taatusti panttaa

ainoatakaan kaavoitettua tonttia! Alueilla, joilla on uudiskaavoituksen mahdollisuuksia valtion oman käytön päättyessä (esim. Puolustusvoimilta vapautuvat alueet), valtion liikelaitokset tekevät kaiken voitavansa, jotta alueet saadaan uuteen käyttöön mahdollisimman pian. Liikelaitoksilla on myös mahdollisuus investoida kaavoitukseen ja kunnallistekniikkaan. Kuntien ei tarvitse näin ollen, ainakaan kaavoituksen tavoitteiden takia, investoida raakamaaostoihin tai kunnallistekniikkaan, rahat säästyvät palveluvarustuksen kehittämiseen. Lopputulos tämänkaltaisesta yhteistyöstä voi olla kaikille osapuolille erinomainen, mutta kuten todettua, ”tonttipulaa” se ei ratkaise.

Sikäli kun asia on Metsähallituksen päätettävissä, tulemme edelleen aktiivimaan toimintaamme maankäytössä ja etsimään uusia taloudellisen hyödyntämisen mahdollisuuksia hallinnassamme olevilla maa- ja vesialueilla – omistajan asettamien suojele- ja virkistysasioiden reunaehtojen puitteissa ja kaikkien veronmaksajien eduksi. Markkinaehtoisesti, kuten liikelaitoksen kuuluukin.

Kirjoittaja on

Metsähallituksen kaavoitusta ja maakauppaa hoitavan Laatumaa-tulosalueen johtaja.

Lisätietoja: www.laatumaa.com.

Sähköposti:

antero.luhtio@metsa.fi

METSÄHALLITUKSEN MAAKAUPPATOIMINTA V. 2004:

- myyntikauppoja 630 kpl, josta tontteja 360 kpl
- myyntitulo 16 milj. euroa, josta tontit 10 milj. euroa
- metsämaaostoja 14 000 ha, arvo 24 milj. euroa, lisäksi puolustusvoimien tarpeisiin 600 ha
- luonnonsuojeluhankintoja 390 kpl, 8 000 ha, arvo 12 milj. euroa
- yhteensä maakauppoja n. 1 000 kpl; luovutuksia myynneissä ja luonnonsuojeluvaiheissa 5 000 ha, hankintoja 22 000 ha; pinta-alan lisäys 17 000 ha.

Kiinteistötietojärjestelmään (KTJ) kuuluvia tietoja sisältävät rekisterit – kiinteistörekisteri sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri – ovat yhteiskunnan perusrekistereitä. KTJ:n lainsäädännöllinen perusta on nykyisin kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002, jäljempänä KTJ -laki).

Lain mukaan Maanmittauslaitoksen on järjestettävä jokaiselle mahdollisuus saada maanmittaustoimistossa maksutta luettavakseen kiinteistötietojärjestelmässä olevat tiedot ja tehdä niistä muistiinpanoja. Otteita, todistuksia ja muita tulosteita voidaan antaa maanmittaustoimistojen lisäksi myös kunnat, käräjäoikeudet, maistraatit ja Maanmittauslaitoksen päätöksen nojalla myös muut viranomaiset, joilla on tekninen käyttöyhteys KTJ:ään. Maanmittauslaitos voi myöntää laissa säädettyin edellytyksin luvan tietojen saamiseen teknisen käyttöyhteyden avulla myös muille, jotka tarvitsevat tietoja kiinteistöihin liittyvää tarkoitusta varten.

Jokaiselle on siten turvattu tietojen saaminen KTJ:stä ja monissa tapauksissa järjestelmän tiedot voidaan hankkia ja tietopalvelu toteuttaa myös sähköistä tiedonsiirtoyhteyttä hyväksi käyttäen. Valtaosa KTJ:n tietopalvelusta toteutetaan nykyisin sähköisesti.

Tietopalvelu ja tiedon saanti ei kuitenkaan ole rajoituksetonta. Ensinnäkin tietojen saamiseen teknisen käyttöyhteyden avulla muut kuin viranomaiset tarvitsevat yleensä luvan. Lisäksi tietojen luovuttamisessa noudatetaan soveltuvin osin myös viranomaisen toiminnan julkisuudesta

Henrik Ungern

Kiinteistötieto

Jokaiselle on turvattu tietojen saaminen KTJ:stä ja monissa tapauksissa järjestelmän tiedot voidaan hankkia ja tietopalvelu toteuttaa myös sähköistä tiedonsiirtoyhteyttä hyväksi käyttäen. Valtaosa KTJ:n tietopalvelusta toteutetaan nykyisin sähköisesti. Tietopalvelu ja tiedon saanti ei kuitenkaan ole rajoituksetonta.