

SLC Nylands utlåtande om förslag till lag om ändring av lagen om inlösen av fast egendom

SLC Nyland:

SLC Nyland (Nylands svenska producentförbund NSP r.f.) är en intresseorganisation för dem som äger eller brukar jord och skog, landsbygdsföretagare och markägare i Nyland, samt för alla som vill värna om en levande och livskraftig landsbygd. Verksamhetsområdet omfattar de svensk- och tvåspråkiga kommunerna från Hangö i väster till Pyttis i öster. SLC Nyland har ca 1 300 lantbruks- och trädgårdslägenheter som medlemmar. Medlemsgårdarnas sammanlagda areal uppgår till ca 58 000 ha åker och 74.000 ha skog.

SLC Nyland har tagit del av utkastet till regeringsproposition om revidering av inlösningslagen och önskar å våra markägarmedlemmars vägnar framföra följande:

Allmänt

Nuvarande inlösningslag (603/1977) är över 40 år gammal och klart föråldrad. Den nuvarande lagen uppfyller inte dagens behov och krav, särskilt inte ur markägares närings- och egendomsskydd. Samhällets krav och trycket på markägarna har ändrats, speciellt märkbart är detta i Nyland och överlag kring större städer. Detta har lett till en försvagning av inlösenens legitimitet och tvivelaktig användning av systemet, till exempel påtryckning på markägare. Det är därför **mycket välkommet att lagen nu förnyas och markägarnas ställning och grundlagsenliga rättigheter stärks, så att grundlagens krav på full ersättning vid expropriation uppfylls**. Så är inte fallet i alla situationer idag. Lagförslaget viktigaste uppgift är att "trygga ställningen för innehavare av egendom som överläts och bidra till att grundlagens krav på full ersättning uppfylls."

Inlösen bör vara den allra sista utvägen inom markpolitiken. Detta borde tydligt skrivas in i lagen. Målet borde vara att använda inlösen i möjligast få fall. SLC Nyland betonar att frivilligt markförvärv fortsättningsvis ska vara en viktig utgångspunkt för kommunalt markförvärv i framtiden istället för tvångsåtgärder. Det ligger inte i någons intresse att använda tvångsmedel mer än vad som är absolut nödvändigt för kommunens utveckling. För närvarande har inlösenmöjligheten i viss mån missbrukats då en del kommuner börjat utnyttja den för säkerhets skull med tanke på eventuella kommande behov eller direkt i förtjänstsyfte. Detta har blivit allt vanligare speciellt i huvudstadsregionen och kring andra större städer. **De nuvarande ersättningskriterierna uppfattas av markägarna som mycket orättvisa.** Detta betonas särskilt i snabbt växande områden som huvudstadsregionen. Det nuvarande kompensationssystemet tar inte alls hänsyn till den verkliga värdestegringspotentialen för inlösenobjektet - ersättning motsvarar ofta bara på nivån för råmarkspris.

Att endast lagparagrafer där ändringar sker översatts till svenska, och inte hela dokumentet inklusive grunderna till förändringen är oacceptabelt och uppfyller ej kraven på god förvaltning.

Ersättning

I utkastet till lagförslaget föreslås grunden för ersättning bygga på **"full ersättning enligt marknadsvärde"** i stället för "gångse värde" i nuvarande lagstiftning. Förslaget bygger på ett arbetsgruppsbetänkande och **torde ge inlösningskommissionen bättre möjligheter än idag att ge rätt värde på ett inlösningsobjekt**. Om marknadsvärdet inte överensstämmer med hela värdet på den egendom som ska lösas in eller om det är särskilt svårt att fastställa marknadsvärdet, måste ersättningen baseras på ett annat värde som resulterar i att ägaren får full ersättning för den förlorade egendomen.

En enhällig arbetsgrupp föreslog att värdenedsättningen skulle slopas helt ur inlösningslagen eftersom den är problematisk ur grundlagssynvinkel och på många sätt avviker från finsk rättspraxis. Trots det är den kvar i utkastet till lagförslag (§31). **SLC Nyland anser att värdenedsättningen borde strykas ur lagförslaget.**

Den 15% -höjning som föreslås för inlösenbetalningar är inte alls tillräcklig. Med beaktande av beskattningen av inlösenbetalningar och förvärv av eventuella ersättningstillgångar och kostnaderna därav täcker förhöjningen inte de nackdelar och förluster som uppstår genom inlösen. SLC Nyland anser därför att **tillägget bör vara åtminstone 25%**. Detta skulle vara synnerligen viktigt med tanke på markägarnas egendoms- och rättsskydd och också för allmän acceptans av inlösen av privat egendom. I Sverige används sedan tidigare en förhöjning med 25%. Tilläggsprocenten kan även ses som compensation för att man tvingas avstå marken, tillhörande subjektiva värden samt "försäkring" för att man möjligen kunnat få ett högre pris från fria marknaden. **Vi ser det även som viktigt att den s.k. bostads- och näringsgarantin utvidgas.**

I förslaget spekuleras i att ett pristillägg på 15% sannolikt delvis skulle överföras till frivilliga affärer, med en uppskattad 7,5% prishöjning (s. 27). Det vore bra att öppna mer detaljerat vad uppskattningen bygger på. SLC Nyland framhåller att **redan hotet om inlösen kan sänka markens värde på fastighetsmarknaden eller begränsa dess nuvarande användning**. Kommunernas påtryckning med hot om inlösen försämrar i sig markägarens ställning och möjlighet att få ett högre marknadsmässigt pris. Man bör även komma ihåg att det i dessa fall sällan är fråga om en äkta frivillig försäljning, även om man kommer överens om en "frivillig" försäljning i stället för inlösen.

SLC Nyland anser att det **vid ansökan om inlösen för användarrätt ges möjlighet till att ersättningen betalas som årlig ersättning**, om markägaren godkänner det, på basen av ett avtal mellan sökande och markägaren. Ett sådant avtal kunde fastställas i inlösningsförrättningen. Ellinjegator är en sådan allmännytta där en ansöka om inlösen för användarrätt mer eller mindre per automatik beviljas. En årlig ersättning kunde komma ifråga t.ex. för matarledningar till stamnätet för vindkrafts- och solpanelsparker.

Helsingfors 15.9.2021

Thomas Antas
Ordförande

Bjarne Westerlund
Verksamhetsledare