



§ 220 Hyvinkään kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

HYD/1028/03.00.00/2024

**Valmistelija** tonttipäällikkö Sulonen Kimmo p. 0406883453

**Muut valmistelijat** Marko Kankare, kaupunkikehitysjohtaja  
Mika Alastalo, maanmittausinsinööri

**Esittelijä** kaupunginjohtaja Luukkonen Johanna

**Valmisteluteksti** Oikeusministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausuntoa pyydetään lausuntopalvelun kautta 16.8.2024 mennessä johon kuntaliitto on anonut jatkoaikaa 30.8 saakka kesäkauden tauoista johtuen. Ministeriö on myöntänyt jatkoajan ehdoilla, että lausunto jätetään tällöin sähköpostilla oikeusministeriön kirjaamoon käyttäen lausuntopyynnön diaarinumeroa: VN/25637/2023 Hanke on nähtävillä verkko-osoitteessa: <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=OM114:00/2023>

Hallituksen esityksen keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Esityksen sisältö on, että lunastuskorvaus suoritetaan omaisuuden markkina-arvon, ei käyvän arvon mukaan, arvonmäärityksessä käytettävien arviointimenetelmien keskinäisestä etusijajärjestyksestä luovutaan, asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennetaan, lunastuskorvausta korotetaan 25 %:lla ja arvonleikkaussääntely kumotaan.

Hyvinkään kaupunginhallitus kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu asiasta seuraavasti:

Hyvinkään kaupunki korostaa lausunnessaan, että maata lunastetaan eri tarkoituksiin ja eri tavoilla. Yleisiä lunastuksia ovat esimerkiksi johto- ja väyläalueiden lunastukset, joissa lunastavana osapuolena saattaa olla mm. yksityinen verkonrakentaja tai valtio. Tämä on verrattain yleinen lunastuksen muoto. Vastaavasti kunta voi käyttää lunastusmenettelyä esimerkiksi yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan raakamaan lunastamiseen kaupunkikehityksen tarpeisiin.

Kuntien raakamaanhankinta perustuu neuvotteluihin, joista merkittävä osa päättyy ajan mittaan vapaaehtoisin kauppoihin tai sopimiseen. Taustavaikuttimena asialle ovat julkisen sektorin näkökulmasta yhdyskuntien kehittäminen ja mm. hyvän asumisen sekä elinvoimaisen toimintaympäristön turvaaminen. Maanomistajan näkökulmasta on odotettavissa tämän kehityksen tuomaa arvonnousua.

Suomessa omistamisen vapautteen liittyy omaisuuden mahdollinen arvonkehitys, joka voi tulla kyseeseen mm. maahan sijoittamisen kautta. Raakamaan osalta merkittävä osa positiivisesta arvonmuutoksesta tapahtuu yhteiskunnan varoja hyödyntäen. Tästä syystä yhteiskunnan onkin syytä määritellä se korvaustaso mikä arvonnoususta kuuluu maanomistajalle ja mikä yhteiskunnalle. Tällä turvataan myös julkisen omaisuuden käyttämisen oikeudenmukaisuus kuten verovarojen kohdentamisen tasapuolisesti ja tehokkaasti. Epätasapaino julkisen sektorin taloudessa voi johtaa myös uusiin verotustarpeisiin. Tähän määrittelyyn perustuu yhtä lailla myös julkisen sektorin pitkäaikainen asiantuntijatyö maanhankinnan edistämässä kuten kuntien vapaaehtoisissa maakaupoissa.

Kokonaisuutena raakamaan lunastaminen on verraten harvinaista kunnissa. Esimerkiksi Hyvinkään kaupunki on käyttänyt raakamaan lunastusta keskimäärin vain kerran kymmenessä vuodessa ja viimeksi lunastanut maa- aluetta 2017 valtiolta. Tämän lisäksi Hyvinkään kaupunki on huomionnut maan odotusarvon maksamalla vapaaehtoisten raakamaahankintojensa yhteydessä selvästi paremman hinnan kuin alueen maa- ja metsätalouskäyttöön perustuvan maan käyvän hinnan.



Lainsäädäntötyön pohjana on keskustelu lunastettavan omaisuuden haltijan aseman turvaamiseksi. Työn taustalla on esimerkiksi lunastuslakityöryhmän mietintöä "Lunastuslainsäädännön korvauserusteiden tarkistaminen" (OM 2019). Mietinnössä on korostettu mm. arviointimenetelmien muutosta ja kiinteistöarvioinnin epätarkkuuteen. Yksittäisen arvion antaminen on aina epätarkkaa, varsinkin jos arvioija ei tunne aluetta. Kuitenkin arvion kohteena ovat usein kiinteistönvaihdannan kohteet, jotka ovat perustuneet neuvotteluihin ja toteutuneisiin kauppoihin. Varsinkin raakamaan neuvottelut ovat pitkäkestoisia ja yhteistä hintaa saatetaan hakea kymmeniä vuosia, käyden läpi erilaisia suhdannevaihteluja.

Siinä missä Suomessa kunnat ovat historiansa ja alueellisen sijaintinsa puolesta eriarvoisessa asemassa, ovat myös maanomistajat erilaisina tarpeineen ja mahdolluuksineen. Karkeasti sanottuna voidaan mainita, että maan arvonodotus raakamaana on merkittävä kasvukeskusten läheisyydessä, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tällöin maalta odotetaan tuottoa juuri raakamaana. Vastaavasti merkittävä määrä maanomistajia hyödyntää maataan muihin maankäyttömuotoihin, kuten maa- ja metsätalouskäyttöön, jota mahdollinen lunastus saattaa selvästi haitata. Tällöin varsinainen haitta ja varsinainen maan arvo ovat eri suhteessa maanomistajan elinkeinoon. Tästä esimerkkinä voidaan mainita johtoalueen lunastus, jossa edellä mainitut periaatteet ovat selvästi erilaisia mm. maanomistajan näkökulmasta.

Hyvinkään kaupunki puoltaa kuntaliiton antamaa lausuntoa samasta aiheesta (5.8.2024 Suomen Kuntaliitto ry). Erityisesti Hyvinkään kaupunki haluaa korostaa edellä mainittujen lisäksi tässä lausunnossa esille tuotavia asioita seuraavasti:

- *Lunastuskorvauksen korottaminen raakamaan lunastuksissa tyrehdyttää vapaaehtoiset kaupat korjaamatta joissakin lunastustarkoituksissa koettuja ongelmia* Lunastusmenettely on raskasta ja viranomaisten resursseja kuluttavaa, lisäksi siihen liittyy julkisen vallan käytön pakonomaisuus. Tämän prosessin lisääntynyt käyttötarve ei ole kaupungin etujen mukaista. Maanhankkiminen lunastusprosessin kautta on merkittävästä hitaampaa kuin suora kaupanteko. Yhdyskuntarakentamiseen tarkoitettujen alueiden aikataulut tulevat viivästymään kun raakamaa-alueita joudutaan hankkimaan enenevässä määrin lunastusprosessin kautta.
- *Maanomistajat hyötyvät maanmyynnistä kunnalle jo nyt sekä tuottoisimman käytön että verohelpotuksen muodossa* Erityisesti verohelpotus maanmyynnin yhteydessä on edistänyt maanhankintaa vapaaehtoisin kaupun
- *Lakiesityksen vaikutukset ovat hallituksen tavoitteiden vastaisia*, Tämä erityisesti taloudellisessa mielessä, vaikuttaen julkisen sektorin kokonaistaloudelliseen tilanteeseen ja siten mm. julkisen veronkorotuspaineen kasvamiseen.

Lisäksi Hyvinkään kaupunki korostaa lunastustyyppien erilaisuutta ja painottaa, että lunastuslainuudistukset on hyvä arvioida erikseen lunastustyypeille kuten mm. johtoalueiden lunastuksille sekä raakamaan lunastuksille.

- Tähän liittyen erityisesti raakamaan lunastuksen yhteydessä ei tulisi sisällyttää 25 % lisäystä, sillä kaupunkien raakamaahinnoissa ei ole havaittu sellaisia epävarmuuksia, jotta kyseisen korotuksen tekeminen olisi perusteltua. Mikäli lunastuskorvausta on syytä uudelleen tarkastella, voisi tässä yhteydessä olla selkeämpää toteuttaa tämä poistamalla myyntivoiton verotus maanluovutuksen yhteydessä kunnalle.
- Lunastuslain uudistuksessa tulisi keskittyä tai eriyttää erilliseksi lainsäädäntökokonaisuudeksi johto- ja väyläalueiden lunastukset, jotta voidaan paremmin turvata näissä oikeudenmukainen korvauskäytäntö maanomistajille ja lainsäädännölliset korvausmenettelyn puutteet ilman tuottamatta haittaa kuntien maanhankintaan.

## Esitys

Hyvinkään kaupunginhallitus päättää antaa Oikeusministeriölle lausuntopyynnön (VN/25637/2023) mukaisen perusteluosassa ilmenevän lausunnon laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta.

Hyvinkään kaupunginhallitus esittää, että lausunnossa esille tuodut näkökohdat otetaan huomioon lainvalmistelussa.



---

<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin esityksen mukaan.
<b>Liitteet</b>	Lausuntopyyntö
<b>Täytäntöönpano</b>	<b>Toimenpiteitä varten</b> Kirjaamo <b>Tiedoksi</b> Tonttipalvelut, Oikeusministeriö
<b>Muutoksenhaku</b>	Muutoksenhakukielto (Kuntalaki § 136)



## Muutoksenhakukielto

### Muutoksenhakukiellon peruste: Kuntalaki 136 §

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.