



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

Oikeusministeriö
Salila Jari
PL 25
00023 Valtioneuvosto

Käsiteltävä tässä kokouksessa

§ 485

Lausunto oikeusministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastusta koskevan lain muuttamiseksi

HEL 2024-008250 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus antoi oikeusministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastusta koskevan lain muuttamisesta (lunastuslaki) ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi seuraavan lausunnon:

1. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi lunastuslakiin on esitetty sisällytettäväksi säännös, jonka mukaan jatkossa markkina-arvoon perustuvalla lunastuskorvaukselle suoritettaisiin 25 %:n suuruinen korotus. Helsingin kaupunki vastustaa tältä osin muutosesitystä sen kielteisten seurannaisvaikutusten, puutteellisten ja virheellisten perusteluiden sekä sen yhdyskuntakehittämiseen tuomien merkittävien haittojen vuoksi seuraavin alla kohdissa 1. a–d mainituin perustein.

a) Maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin estyisi

Esitetty 25 %:n takuukorotus tekisi lunastamisesta ensisijaisen tavan maan luovuttamiseksi kaupungille. Esitys käytännössä lopettaisi yleisten alueiden eli pääasiassa katujen ja puistojen sekä kaavoittamattoman raakamaan vapaaehtoiset kaupat maanomistajien ja kuntien kesken. Maanluovuttajan kannattaisi esityksen mukaisen muutoksen myötä vaatia aina kaupunkia lunastamaan alue, koska silloin luovuttaja saa korotuksen verran kor-



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

keamman korvauksen. Vapaaehtoisen kaupan hinnoittelussa huomioitu korotus taas kumuloituisi tulevaisuudessa tehtäviin kiinteistökauppoihin ja lunastuksiin. Menettely ei ole Helsingin kaupungin hyväksyttävissä. Kaupunki toimii monista muista ta-
hoista poiketen pysyvästi ja pitkäjänteisesti paikallisilla markki-
noilla maan ostajana. Kaupungin kannalta tilanne olisi hyvin no-
peasti kestävä, sillä jo toinen korotettu kauppahinta lunas-
tuksen jälkeen nostaisi näiden alueiden hintatasoa kaksinkertai-
seksi (esimerkiksi markkina-arvo 100, 1. kauppa 125, 1. lunastus
156, 2. kauppa 195, jne.). Kauppaneuvotteluissa onnistumi-
nen tulisi mahdolliseksi ja maanomistajien tasapuoleinen koh-
telu ei toteutuisi.

b) Asemakaavojen toteuttaminen hidastuisi merkittävästi

Katu- ja puistoalueiden sekä yleisten rakennusten tonttien
(muun muassa päiväkodit ja koulut) hankkiminen kaupungin
omistukseen etukäteen ostamalla tai kaavoitusprosessin aikana
osana maankäyttösopimusta loppuisi. Kaavoituksen toteutumisen
nopeuttamiseksi maankäyttösopimusten yhteydessä tehtä-
vät yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien kiinteistö-
järjestelyt jäisivät tekemättä ja hankinta siirtyisi asemakaavoituk-
sen jälkeiseen ajankohtaan lunastamalla toteutettavaksi. Kaavaa
toteuttava lunastaminen voitaisiin tehdä vasta kaavan tultua
voimaan. Kaupunki ei voi toisen omistamalle maalle rakentaa
esimerkiksi uusien tonttien toteuttamiseksi tarvittavia katuja, jot-
ka ovat perusedellytys kaavoitettujen tonttien saattamisessa ra-
kentamiskelpoiseksi.

Todettakoon vertailun vuoksi, että Helsingin kaupunki on viimei-
sen 15 vuoden aikana lunastanut keskimäärin 0–1 yleisen alu-
een tai yleisten rakennusten tonttia /vuosi. Samassa ajassa Hel-
sinki on ostanut keskimäärin 14 vastaavaa kohdetta/vuosi. Ny-
kyisin lunastustoimitus kestää kaupungin päätösprosesseineen
tapauksesta riippuen noin 1–2 vuotta.

Viivästykset olisivat erityisen merkittäviä Helsingin kaupungin
kehittämiseen. Asunto- ja työpaikkatonttien tarjonnan vähentä-



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

minen johtaisi tonttihintojen nousuun ja lisääntyneeseen segregaatiokehitykseen sekä vaikuttaisi monin negatiivisin tavoin kaupungin elinvoiman kehittymiseen.

c) Markkina-arvon arviointitarkkuus heikentyisi

Markkina-arvon arvioimiseksi on jo useimmissa yleisissä maan arvoa määrittävissä tilanteissa olemassa riittävät menetelmät sekä myös vertailukauppa-aineistoa korvauksen määrittämiseksi. Tällainen tilanne on esimerkiksi jo aiemmin kaavoitetuilla alueilla kaavanmuutostilanteissa, kun kohteen arvo määritetään sen aiemman käyttötarkoituksen perusteella esimerkiksi tonttimaan rakennusoikeuden hintaan perustuen. Tällaiset tilanteet ovat kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja täydennysrakentamisesta johtuen koko ajan yleisempiä. Näissä tilanteissa jo kaavoitettua ja rakennettua maata muutetaan uuteen käyttötarkoitukseen. Markkina-arvoon määritetyn korvauksen korottaminen arvioinnin oletetusta epätarkkuudesta johtuen olisi näissä tilanteissa täysin perusteetonta.

Kuntien maanhankinnassa käytetään usein käyvän arvon takaamiseksi maa- ja metsätalousmaan arvon sijaan raakamaan arvoa (entinen termi odotusarvoma), joka lunastuslain muutosta koskevan mietinnönkin mukaan on kaavoittamattoman maan paras ja tuottavin käyttö. Raakamaan hinta sisältää jo tulevan kaavoituksen mukanaan tuoman odotusarvon. Kuntien maksamat kauppahinnat ja lunastuskorvaukset raakamaakaupoissa ovat siten maa- ja metsätalousmaan hintaan nähden moninkertaiset, Helsingissä tällä hetkellä 10–75-kertaiset.

Helsingin kaupunki toteaa, että lunastuslain täyden korvauksen takaamiseksi lunastustoimituksissa korvaukset määrätään yleensä arvioidun hinnan vaihteluvälin yläkvartaalista. Takuukorotuksen käyttöönoton myötä, kuntien tekemien vapaaehtoisten kauppojen loppuessa, ei enää olisi tarkempia keinoja määrittää raakamaahan pohjautuvien yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien markkina-arvoa. Lunastuksissa olisi näiden osalta siten siirryttävä teoreettisiin hintamalleihin, joiden oikeellisuut-



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

ta ei voisi johtaa markkinoilta. Arviointitarkkuus ja hintatason ennakointi heikkenisivät edelleen merkittävästi.

d) Yhdenvertainen kohtelu ei vapaaehtoisissa kaupoissa toteutuisi

Vapaaehtoisessa kaupassa kaupunki ei voi maksaa kiinteistön markkinahintaa korkeampaa kauppahintaa yritykselle, joka toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, rikkomatta EU:n valtioneuvoston päätelyä. Esimerkiksi täydennysrakentamisessa tarvittavien ja asemakaavanmuutoksella määritettävien katujen levennyksissä korvausperusteena on tätä kaavamuutosta edeltävän maan, kuten tonttimaan arvo. Helsingin kantakaupungissa markkina-arvon korotus ylittäisi kielletyn valtioneuvoston de minimis -rajan (yhteensä 300 000 euroa kolmen vuoden aikana) jo tilanteissa, joissa lunastetaan pinta-alallisesti melko pieniä määriä entistä tonttimaata yleiseksi katualueeksi.

2. Lakimuutosesityksen tavoitteita voitaisiin edistää, niin halutessa, muilla keinoin kuin säätämällä kaikkea lunastamista koskeva 25 %:n takuukorotus.

Arviointitarkkuutta voidaan parantaa panostamalla arviointimenetelmien kehittämiseen ja hinta-aineiston tarkkuuden ja laadun parantamiseen sekä erityisesti lisäämällä lunastustoimikunnille velvoite käyttää arvonmäärittämisessä apunaan ulkopuolisia kiinteistömarkkina-asiantuntijoita (AKA-arvioitsijoita). Tämä lisäisi tietoa markkina-arvon määrittämiseksi käytettävien toteutuneiden vertailukauppojen taustoista, niiden vertailukelpoisuudesta sekä ostajien maksuhalukkuudesta ja -kyvystä. Tämä tukisi myös esityksessä käyttöalaltaan laajennettavaksi esitetyn, lunastuslain 32 §:ään sisältyvän nk. asunto- ja elinkeinotakuun tarkempaa soveltamista.

Lunastuslain takuukorotuksen sijaan on mahdollista lisätä verokannustinten käyttämistä esimerkiksi luovutusvoiton veron poistamisella. Tällä hetkellä maan myymistä kunnalle on Suomessa jo kannustettu siten että luovutusvoiton veron määrän laskemi-



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

seen käytettävänä hankintahintaolettamana käytetään 80 %:a kauppahinnasta. Lisäksi valtio on toisinaan pyrkinyt kannustamaan myyntiin tekemällä siitä määräaikaisesti kokonaan verontonta. Verohyötyjen avulla onkin kannustettu vapaaehtoiisiin kaappoihin yhteiskunnan kehittämisen kannalta tärkeän maanhankinnan toteuttamiseksi. Luovutusvoiton veron poistaminen kohtelisi eri toimijoita tasapuolisesti.

3. Ellei esitetystä lunastuskorvauksen korottamista, edellä esille tuoduista ilmeisistä kielteisistä vaikutuksista huolimatta muuteta, Helsingin kaupunki esittää, että a) korotus kohdistetaan ainoastaan sellaisiin kohteisiin joissa korvauksen määrä ei perustu rakennusmaan arvoon; b) korotus ei saa vaikuttaa lunastuslain 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuun piirissä olevien kohteiden arvonmääritykseen siten että se johtaisi ylisuureen korvaukseen; c) korotuksen suuruus tulisi arvioida uudelleen ja sen määrää selvästi pienentää; sekä d) korotuksen kertautumisvaikutusten välttämiseksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämää kauppahintarekisteriä tulisi muuttaa siten, että lunastukseen oikeutetut tahot voivat eriyttää kauppahinnan ja ehdotuksen mukaisen korotuksen toisistaan, jotta voidaan välttää korotuksen kertautumisvaikutusta maan hintaan.
4. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan esitykseen sisältyvä voimaantulosäännös on kohtuuton. Keskeneräisiä lunastustoimittuksia ja oikeusistuimelta uuteen käsittelyyn palautettavia toimituksia koskeva takautuva lain voimaantulo on lainsäädäntöperinteestämme todella poikkeuksellinen. Se on yksipuolisena kohtuuton ja heikentää päätöksenteon ennakoitavuutta. Lunastaja ei voi vaikuttaa siihen, milloin laki tulee voimaan eikä siihen muuttaako ylempi oikeusaste toimituspäätöstä. Se, jolta lunastetaan voi sen sijaan tehokkaasti viivyttää toimituksen loppuunsaattamista.
5. Esitetyn lunastuskorvauksen 25 %:n takuukorotuksen suhde EU:n valtioneuvoston päätöksiin tulee arvioida. Lakimuutoksen suhde muuhun maankäyttöä koskevaan lainsäädäntöön kuten kiinteistönmuodostamislain perusteella tehtävien lunastusten (esimer-



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

kiksi tontinosalunastusten) lunastuskorvauksen määrään ja eriarvoisuuteen tulee arvioida. Lisäksi tulee arvioida vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain 97.3 §:n rakentamiskehotuksen käyttämisen edellytyksille. Esityksen taustalla oleva mietintö tulee päivittää ottaen huomioon erityisesti energiatuotannon ja -siirron tilanteet, nauhamaisten lunastustilanteiden (tiet, radat, voimajohtolinjat jne.) erityispiirteet, kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentamisen edistäminen. Lunastuslain muutoksen tavoitteiden järjestäminen erityistilanteiden lunastus-edellytysten ja korvausperusteiden osalta erityislainsäädännöllä tulee arvioida ja tarvittaessa mahdollistaa heikentämättä lunastuslain korvausperiaatteita.

Helsingin kaupunki kehottaa lisäksi harkitsemaan, olisiko lunastuslaissa säädettyihin lunastusperusteisiin tarpeen tehdä muutoksia, jotta pitkään käyttämättä olleet kiinteistökohteet, joiden käyttöönotto olisi yhteiskunnan kannalta hyödyllistä, voitaisiin saada käyttöön tarvittaessa lunastamalla.

6. Lunastuslainsäädäntöön esitettyjä muutoksia voidaan muilta kuin edellä mainituilta osilta pitää pääasiallisesti kannatettavina.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36550
timo.linden(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikeusministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamiseksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi
- 2 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamiseksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi
- 3 Tiivistelmä 4.6.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.8.2024

Pöytäkirjanote tarkas-
tamaton

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 28.08.2024.

Kaupunginhallitus

Pilvi Ainola
pöytäkirjanpitäjä