



4.5.2026

Diaarinumero  
KHOhal/641/2026

Ympäristöministeriölle

*Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 9.3.2026 VN/30449/2023*

## **LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAIKSI SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI**

### **1 Lausunnon antamisen lähtökohdat ja yleisiä huomioita**

Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000 ja sen voimassa ollessa korkein hallinto-oikeus on antanut lukuisia ennakkopäätöksiä, jotka koskevat lain soveltamista hallintoviranomaisissa ja hallinto-oikeuksissa. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksessa maankäyttö- ja rakennuslaki jaetaan useiksi erillisiksi laeiksi. Nyt esillä olevan lausuntopyynnön kohteena on luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaki.

Esityksen tavoitteena on laatia uusi yhdyskuntakehittämislaki, joka koostuisi kuntien maapolitiikkaa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, kehittämisaluenemettelyä, tonttijakoa sekä yhdyskuntakehittämiseen liittyvää maan luovuttamista, lunastamista ja korvauksia koskevista säännöksistä. Säännökset uudistettaisiin ja ajantasaistettaisiin, ja tarpeettomista säännöksistä luovuttaisiin.

Korkein hallinto-oikeus tarkastelee lausunnossaan esitystä lähinnä muutoksenhakujärjestelmän kannalta ja kiinnittää tästä näkökulmasta huomiota erityisesti säännösten systematiikkaan ja selkeyteen. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus ei anna lausuntoaan lausuntopalvelussa pyydetyn mukaisesti jaettuna lakiehdotuksen lukujen mukaisesti.

Korkein hallinto-oikeus toteaa yleisenä huomiona, että maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksessa maankäyttöä ja rakentamista koskeva sääntely muuttuu systematiikaltaan merkittävällä tavalla. Useisiin eri säädöksiin jakautuva lainsäädäntö muodostaa lain soveltajan näkökulmasta vaikeasti hahmottuvan ja pirstaleisen kokonaisuuden. Esimerkiksi tonttijaolle asetettavista vaatimuksista säädettäisiin uudessa yhdyskuntakehittämislaisissa, vaikka tonttijako laaditaan ja hyväksytään usein osana asemakaavaa, jonka laatimisesta ja hyväksymisestä säädetään alueidenkäyttölaissa.

Esitysluonnoksessa on varsin perusteellisesti kuvattu ja analysoitu tällä hetkellä voimassa olevia muutoksenhakusäännöksiä ja olemassa olevaa oikeuskäytäntöä sekä perusteltu

Korkeimman hallinto-oikeuden henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla [www.kho.fi](http://www.kho.fi)  
Uppgifter gällande behandlingen av personuppgifter i högsta förvaltningsdomstolen och dataskydd finns tillgängliga på [www.hfd.fi](http://www.hfd.fi)

ehdotettuja muutoksenhakusäännöksiä muun ohella siitä näkökulmasta, mikä valituslaji soveltuu parhaiten millekin uuden lain mukaiselle päätökselle.

## 2 Tuomioistuinten toimivalta maankäyttösopimusta koskevassa riidassa

Lakiehdotukseen sisältyy kokonaan uusi säännös tuomioistuinten toimivallasta maankäyttösopimusta koskevassa riidassa. Ehdotetun 68 §:n mukaan maankäyttösopimuksen julkisoikeudellista sisältöä koskeva riita-asia käsitellään hallintotuomioistuimessa hallintoriita-asiana. Maankäyttösopimuksen yksityisoikeudellista sisältöä koskeva riita-asia käsitellään yleisessä tuomioistuimessa. Jos riita-asia koskee sekä julkis- että yksityisoikeudellista sopimussisältöä, asia käsitellään yleisessä tuomioistuimessa kokonaisuudessaan.

Esitysluonnoksen mukaan ehdotetulla säännöksellä tavoiteltaisiin nykyistä selkeämpää maankäyttösopimusriitojen ratkaisemista. Esityksen mukaan tavoitteena olisi osapuolten parempi oikeusturva.

*Korkein hallinto-oikeus toteaa, että säännös, joka näin mahdollistaisi julkisoikeudellisen riita-asian ratkaisemisen tietyissä tilanteissa yleisessä tuomioistuimessa, olisi periaatteellisesti merkittävä muutos nykyiseen tuomioistuinlinjojen väliseen tehtävänjakoon. Ehdotuksen periaatteelliseen merkitykseen olisi kiinnitettävä enemmän huomiota.*

Ehdotettua säännöstä koskevissa perusteluissa tulisi myös esitysluonnoksessa esitettyä tarkemmin arvioida, mitä käytännön vaikutuksia ehdotuksella olisi erilaisissa soveltamistilanteissa. Huomiota olisi kiinnitettävä ainakin hallintoriita-asian vireillepano-aikaan ja kanteen nostamisen määräaikaan, mahdollisesti yhtä aikaa sekä hallintotuomioistuimessa että yleisessä tuomioistuimessa vireille saatettujen, samaa julkisoikeudellista sopimussisältöä koskevien riita-asioiden oikeaan käsittelyjärjestykseen sekä oikeusvoimavaikutuksen merkitykseen silloin, jos laillisessa määräajassa tuomioistuimeen vireille tullut julkisoikeudellista sopimussisältöä koskeva riita-asia on jo ratkaistu toisessa tuomioistuinlinjassa.

*Lisäksi on syytä arvioida, onko ehdotettu säännös ylipäättään tarpeen.*

Maankäyttösopimusten sisältöä koskevat hallintoriita-asiat ovat hallintotuomioistuimissa suhteellisen harvinaisia. Selvästi useammin maankäyttösopimukset ovat hallintotuomioistuimissa esillä käsiteltäessä maankäyttösopimusten hyväksymistä koskeviin kunnan päätöksiin kohdistuvia kunnallisvalituksia. Näitä päätöksiä koskevaa muutoksenhakua nyt ehdotettu laki ei muuttaisi, vaan se säilyisi edelleen kuntalain mukaisena.

Lausunnon ovat valmistelleet oikeusneuvokset Riitta Mutikainen ja Kari Tornikoski sekä esittelijäneuvos Hanna-Maria Schiestl. Lausuntoa ovat kommentoineet korkeimman hallinto-oikeuden kansliaistunnon jäsenet.

Presidentti Kari Kuusiniemi

Kansliapäällikkö Jenny Rebold

