VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Asiantuntijalausunto

26.3.2025

Hallitusneuvos Mervi Kuittinen
VM/Kunta- ja alueosasto

Maa- ja metsätalousvaliokunta

HE 218/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt valtiovarainministeriöltä asiantuntijalausuntoa otsikon mukaisessa asiassa.

Valtiovarainministeriö lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Valtiovarainministeriö on esitysluonnoksesta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota esityksen vaikutuksiin kuntien toiminnalle ja taloudelle. Esityksen vaikutusarvioita on täydennetty tältä osin lausuntopalautteen johdosta.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomioita esityksen mukaiseen korvaustasoon. Ministeriön näkemyksen mukaan korvausperusteiden muutoksista ja erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaksi esitetystä kiinteästä 25 %:n korotuksesta aiheutuu merkittäviä kuntatalousvaikutuksia sekä vaikutuksia kuntien toiminnalle. Ministeriön käsityksen mukaan on selvää, että lunastuskorvauksen muutoksella on vastaavan suuruinen korottava vaikutus vapaaehtoisten kauppojen hintatasoon. Ministeriö toteaa käsityksenään, että arvonleikkauksen poistaminen voi vaikuttaa vastaavalla tavalla hintoihin. Hallituksen esityksessä todetaan Ruotsissa tapahtuneiden vastaavan kaltaisten muutosten nostaneen kiinteistökauppojen hintatasoa sekä kuntien maanhankinnan kustannuksia.

Maanhankinnan kustannuksia lisäävät vaikutukset kohdistuisivat kuntien maapolitiikan hoitamiseen, maankäytön suunnitteluun, investointeihin ja kuntatalouteen. Kokonaisuutena arvioituna esityksen mukaisella korotuksella voi olla merkittäviä, ennalta vaikeasti arvioitavissa olevia haitallisia vaikutuksia asunto- ja elinvoimapolitiikkaan eri puolilla Suomea. Vaikutukset voivat koskea esimerkiksi rakentamisen volyymia, yhdyskuntarakentamisen etenemisen aikataulua sekä kuntien investointikyvykkyyttä. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan kuntakenttä on vahvasti eriytynyt ja kuntien taloustilanteet sekä kuntien tarpeet maanhankinnalle vaihtelevat. Esityksessä on kuvattu kuntatalousvaikutuksia sekä maanhankintakustannusten nousun ja kaavoituksen hidastumisen vaikutuksia julkiselle taloudelle.

Perutuslain omaisuuden suojaa koskevan 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Säännöksen mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tulisi arvioida edellä mainitun täyttä korvausta koskevan vaatimuksen toteuttamisen nä-

kökulmasta. Ministeriö kiinnittää huomioita siihen periaatteeseen, että lunastettavan omaisuuden haltijan tulee saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista menetyksistä, mutta hänen ei kuitenkaan tule hyötyä lunastuksesta, mikä todetaan myös esityksessä. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan on haastavaa arvioida, onko esitetty kaavamainen korotus ja sen 25 %:n taso oikea ja tarpeen perustuslain turvaamien oikeuksien toteuttamiseksi. Esityksessä nykytilaa koskevassa kohdassa toisaalta todetaan, että korvausjärjestelmä näyttäisi toimineen pääsääntöisesti asianmukaisesti. Valtiovarainministeriö toteaa, että hallituksen esityksessä ehdotuksia ja niiden vaikutuksia koskevassa kohdassa arviointien epävarmuustekijöiden osalta todettuihin näkökohtien perusteella ei ole mahdollista tarkkarajaisesti määritellä täyden korvauksen täyttymistä, joten korotustason suuruus jää välttämättä arvion varaan.