KUNTALIITTO | Kommun-förbundet

# Lunastuslain uudistus lisää lunastuksia

Maa- ja metsätalousvaliokunta 2.4.2025

Tiina Hartman, Suomen Kuntaliitto ry.
Pirkka-Petri Lebedeff, Suomen Kuntaliitto ry.

# Uudistus tulee tehdä perustuen faktoihin kuntien lunastuksista

- Kunnat tekevät keskimäärin **noin 500 vapaaehtoista maakauppaa ja lunastavat 2-3 kertaa** vuodessa. Kuntien maanhankinnassa ei esiinny arviointiepätarkkuuksia ja **hinnat ovat sekä vapaaehtoisissa kaupoissa että lunastuksissa moninkertaisia verrattuna maa- ja metsätalousmaan kauppoihin**, mikä ilmenee myös hallituksen esityksestä.

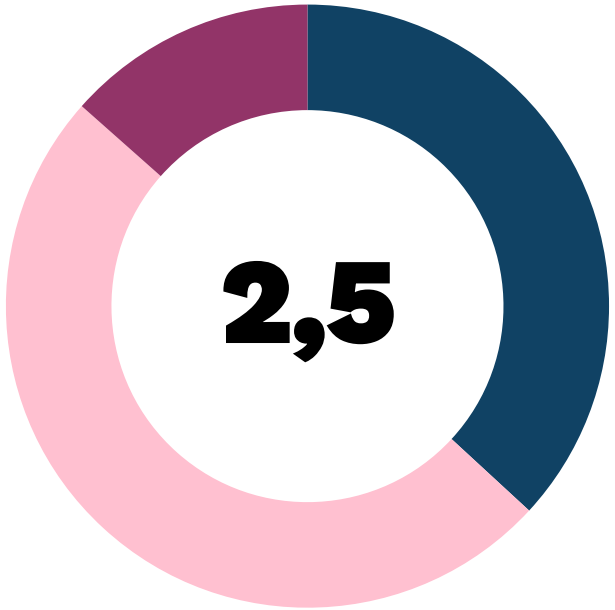
- **Ruotsin tilanne ei ole lunastuskorotuksen osalta vertailukelpoinen Suomessa vallitsevaan tilanteeseen,** koska siellä ei ole verohelpotusta kunnalle maata myydessä. **Suomessa verohelpotus on nyt merkittävä**, sillä myyntivoiton vero on vain noin 6%, kun se muuten on 30-34%.

- Kuntien maanhankintakulut nousevat HE:n mukaan vähintään 40 M€/v. Kunnat joutuvat kattamaan kustannukset nostamalla **tuloveroja tai tonttihintoja**.

# Maan arvonnousulla ei kateta kustannuksia

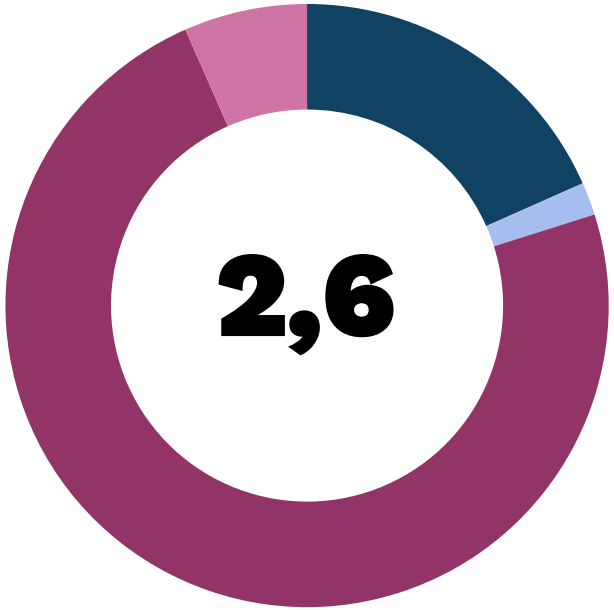
Kuntien yhdyskuntarakentamisen rahavirrat 2021 – 2022 (kaikki kunnat yhteensä)

**Tulot mrd e**




- maanmyynti
- maanvuokraus
- maankäyttömaksut

**Investointimenot mrd e**




- maanhankinta ja -parannus
- maaomaisuuden hallinta
- kadut ja yleiset alueet
- puistot ja viheralueet

Lähde: Valtiokonttori

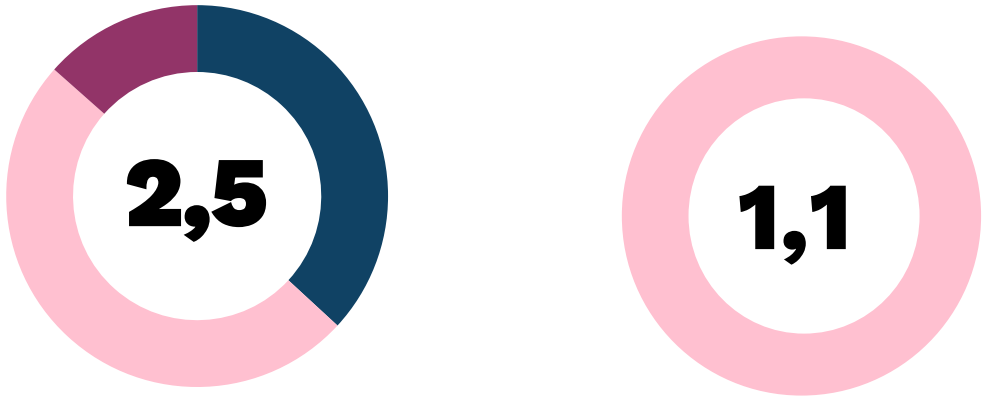


KUNTALIITTO Kommunförbundet

# Kuntien maankäytön kokonaisuus ei tuota voittoa

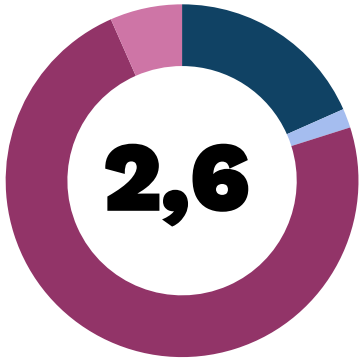
## Kuntien yhdyskuntarakentamisen rahavirrat yhteensä 2021 - 2022

### Tulot mrd e



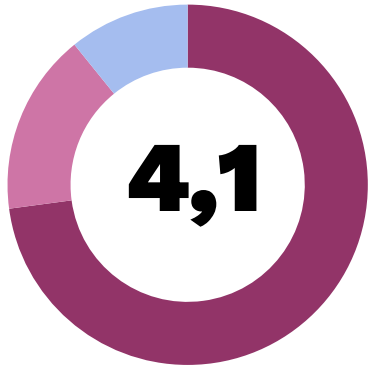

- maanmyynti
- maanvuokraus
- maankäyttömaksut
- maapohjan kiinteistövero

### Investointimenot mrd e




- maanhankinta ja -parannus
- maaomaisuuden hallinta
- kadut ja yleiset alueet
- puistot ja viheralueet

### Käyttötalouden menot mrd e




- liikenneväylät
- puistot ja yleiset alueet
- yhdyskuntasuunnittelu



KUNTALIITTO Kommunförbundet

# Kuntien lunastusmäärät nousevat räjähdysmäisesti, valtiontukiriski estää ylihinnan vapaaehtoisissa kaupoissa

- Kunta ei voi **valtiontukiriskin takia** maksaa vapaaehtoisissa kaupoissa ylihintaa. Komission ja EU-tuomioistuinten ratkaisujen perusteella on pääteltävissä, että **yksityisetkin maanomistajat voivat olla valtiontukisäännösten tarkoittamia taloudellisen toiminnan harjoittajia** tehdessään rakennuspaikkojen myyntiä, puukauppaa, viljelyä ja/tai kiinteistön vuokrausta.

- **Ennen komission tai viime kädessä EU:n tuomioistuimen päätöksiä** kukaan ei tiedä, olisiko vapaaehtoisessa kaupassa maksettu ylihinta kiellettyä valtiontukea. **Takaisinperintäriski korkoineen on 10 vuotta kaupasta** ja TEM:ssä valmistelussa olevan lakiuudistuksen (eduskunnan käsittelyssä viikolla 37) jälkeen kuntien on tehtävä ylihinnan takaisinperintä, vaikka kukaan ei olisi tehdyistä kaupoista edes valittanut.

- **Maankäyttösopimusten lisääminen ei ole ratkaisu.** Niillä ei saavuteta monipuolista tonttituotantoa sekä muutoin toimivaa, turvallista ja viihtyisää yhdyskuntaa, eivätkä maankäyttösopimukset tuo lisää rahaa yhtälöön. Maankäyttösopimukset ovat toimiva väline asemakaavamuutoksissa ja täydennysrakennushankkeissa.

# Pieni muutos lakiesitykseen jättäisi lunastukset viimeiseksi vaihtoehdoksi

38 a §: Kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus.

=> **38 a §: Kohteenkorvauksen ja haitankorvauksen määräämiseen liittyvästä arviointiepätarkkuudesta riippuen on lunastustoimituksessa määrättävä suoritettavaksi enintään 25% korotus.**

- Tavoitteena on täyden korvauksen varmistaminen, mikäli arvon määrittelyssä on arviointiepätarkkuuksia.
- Parantaa lunastuksen kohteen omistajan asemaa, koska arviointiepätarkkuudesta johtuva riski siirretään lunastajan kannettavaksi hallituksen esityksen tavoitteen mukaisesti.
- Korotuksen suuruus riippuu kohteen- ja haitankorvauksen arviointiepätarkkuudesta siten, että mitä suurempi epävarmuus täyden korvauksen määrään liittyy, sitä suurempi on korotus.
- Arviointiepätarkkuuden arvioi lunastustoimikunta asianosaisten esittämien ja muiden selvitysten perusteella.
- Maanomistajan kannattaisi vaatia lunastusta vain epäillessään kunnan tarjouksen markkinahintaisuutta.