Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Asiantuntijakuuleminen HE 218/2024 vp - hallituksen esitys laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Ympäristövaliokunta 4.3.2025
Irene Varila
Johtava asiantuntija, OTM, ympäristöministeriö

Ehdotuksen vaikutukset luonnonsuojeluun

- Lakimuutosehdotuksessa esitetyllä kohteen korvausperusteen muutoksella käyvästä arvosta markkina-arvoon sekä kohteen- ja haitankorvaukselle määrättävällä 25 %:n kiinteällä korvauksella on vaikutuksia luonnonsuojelulain nojalla maksettaviin korvauksiin.
- Suhteutettuna vuoden 2024 luonnonsuojelulain mukaisiin valtion korvausvelvollisuuden piirissä olevien korvauksien määrärahoihin puhutaan noin 5 miljoonan euron korotuksesta vuositasolla.
- EU:n ennallistamisasetuksen EU 2024/1991 täytäntöönpano voi edellyttää velvoittavia suojelusitoumuksia ja siten tarvetta rahoituksen kasvattamiselle.
- Lunastuskorvaustason nousulla on heikentävä vaikutus luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonsuojelualueverkoston kehittämiseen, jos määrärahataso pysyy ennallaan korvaustason nousun jälkeen eikä sitä kompensoida valtion talousarviossa. Tällöin luonnonsuojelun aluehankintojen volyymi pienenisi ja sitä kautta luonnonsuojelun toteutuksen taso heikkenisi.

Ehdotuksen vaikutukset luonnonsuojeluun

- Luonnonsuojelun tavoitteiden toteuttaminen perustuu myös sopimuksin tehtävään vapaaehtoiseen suojeluun, jonka houkuttelevuus maanomistajan näkökulmasta voi heikentyä suhteessa lunastusmenettelyyn.
- Mikäli käy niin, että sopimuksiin ei enää suostuta ja korvaukset haetaan lunastustoimitusten kautta, aiheutuisi tästä valtiolle kuluja korvauksina, korkoina, toimituksen kuluina sekä korvausta vaativan asianhoitokuluina.

Ehdotuksen vaikutukset rakennussuojeluun

- Lunastuslakiin ehdotetuilla muutoksilla, erityisesti kohteen arvostuksen muutos käyvästä arvosta markkina-arvoon ja lunastuskorvaukselle suoritettava 25 %:n kiinteä korotus, arvioidaan olevan vaikutusta myös valtion maksamiin rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010, rakennusperintölaki) mukaisiin korvauksiin ja asettaisi korotuspaineita rakennusperinnön hoidon avustuksiin osoitettuihin määrärahoihin (1,7 milj. euroa vuonna 2024).
- Rakennuksen omistajalla on oikeus saada rakennusten suojelusta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta täysi korvaus valtiolta, jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvauksesta olisi pyrittävä sopimaan, mutta jos korvauksesta ei ole voitu sopia, asia voidaan saattaa lunastustoimituksessa ratkaistavaksi, jolloin korvauksen määräämiseen sovelletaan lunastuslakia.
- Mikäli käy niin, että sopimuksiin ei enää suostuta ja korvaukset haetaan lunastustoimitusten kautta, aiheutuisi tästä valtiolle kuluja korvauksina, korkoina, toimituksen kuluina sekä korvausta vaativan asianhoitokuluina.

Muita huomioita

- Lakimuutoksen merkittävin lyhyen aikavälin vaikutus kuntien maapolitiikkaan voi olla kuntien maanhankintaa koskevien neuvottelujen ja päätöksenteon väliaikainen hidastuminen kuntien tarkastellessa toimintatapojaan ja markkinoiden hakiessa uutta yleistä hintatasoa kiinteistöille.
- Mikäli vapaaehtoisten kauppojen määrät vähentyvät ja lunastusmenettelyt yleistyvät, lunastuslupa-asiat lisääntyvät ympäristöministeriössä. Tämä vaatisi lisäresursseja ympäristöministeriöön.
- Ympäristöministeriö pitää tarkoituksenmukaisena lausuntokierroksen jälkeen hallituksen esityksen 38 a §:ään tehtyä muutosta, jonka mukaan kiinteää 25 %:n korotusta ei määrättäisi suoritettavaksi vahingonkorvaukselle.
- Ympäristöministeriö pitää myös kannatettavana lausuntokierroksen jälkeen tehtyä muutosta alueidenkäyttölain 103 §:ään, jonka mukaan 25 %:n kiinteää korotusta ei sovelleta rakentamiskehotukseen perustuvaan lunastukseen.

Kiitos!

Irene Varila
Johtava asiantuntija, OTM, ympäristöministeriö
puh. 040 1424801
Irene.varila@gov.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi