

## Ympäristövaliokunta

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi**

**Maa- ja metsätalousvaliokunnalle**

### JOHDANTO

#### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 218/2024 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan lausunnon antamista varten. Lausunto on annettava maa- ja metsätalousvaliokunnalle.

#### *Asiantuntijat*

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Jari Salila, oikeusministeriö
- johtava asiantuntija Irene Varila, ympäristöministeriö
- maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos
- lakimies Juha Maaperä, Museovirasto
- kehittämisspäällikkö Tiina Hartman, Suomen Kuntaliitto
- johtava juristi Pirkka-Petri Lebedeff, Suomen Kuntaliitto
- elinvoimajohtaja Leena Kristeri, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- johtaja, elinkeinopoliittiset asiat Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry
- ympäristöpäällikkö Antti Heikkinen, Suomen luonnonsuojeluliitto ry
- keskusliiton puheenjohtaja Mats Nylund, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- Helsingin kaupunki
- Kangasalan kaupunki
- Maalahden kunta
- Oulun kaupunki
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Maanomistajain Liitto ry
- Natur och Miljö ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry
- Suomen Omakotiliitto ry

## Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp

- Suomen uusiutuvat ry
- WWF Suomi

### VALIOKUNNAN PERUSTELUT

#### *Yleistä*

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, vesilakia, kaivoslakia, kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annettua lakia sekä alueidenkäyttölakia. Tavoitteena on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja varmistaa perustuslaissa turvatuun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita ehdotetaan muutettavaksi siten, että lunastuksen kohteesta määrätään käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Tarkoituksena on, että markkina-arvon määrittäminen perustuu nykyistä monipuolisempiin arviointimenetelmiin, kun arviointimenetelmiä koskeva säännös ehdotetaan poistettavaksi. Lunastuskohteesta maksettavan korvauksen määrään vaikuttaa olennaisesti ehdotus, jonka mukaan markkina-arvoon perustuvaan korvaukseen lisätään 25 prosentin suuruinen korotus. Samalla asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset ehdotetaan kumottavaksi sekä asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennettavaksi. Kaiken kaikkiaan esityksen tavoitteena on lunastettavan kohteen omistajan aseman parantaminen ja tätä kautta omaisuudensuojan edistäminen. Valiokunta kannattaa esityksen tavoitteita ja pitää siihen sisältyviä ehdotuksia erittäin kannatettavina. Esitys on laajan ja suhteellisen pitkäkestöisen valmistelutyön tulos. Valiokunta on erittäin tyytyväinen siihen, että asia on edennyt eduskunnan käsittelyyn. Seuraavassa valiokunta arvioi muutoksia, jotka koskevat kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.

Valiokunta korostaa vapaaehtoisten sopimusten ensisijaisuutta valtion tai kunnan hankkiessa omaisuutta tai rajoittaessa sen käyttöä yleisen edun tarkoituksiin. Lähtökohtana on, että yleisen edun toteuttamiseksi tarpeelliset alueet ja oikeudet hankitaan sopimuksin. Suomessa maaomaisuudesta noin 60 prosenttia on yksityisessä omistuksessa, ja valtio omistaa 30 prosenttia. Kuntien maapolitiikan toteutuksessa valtaosa maanhankinnasta tapahtuu vapaaehtoisilla luovutuksilla. Hallituksen esityksen mukaan aihetta koskevat tilastotiedot ovat hajanaiset ja osin puutteelliset. Tilastojen valossa voidaan kuitenkin arvioida, että kunnissa tehdään vuosittain noin 500 raaka-akauppaa. Vuonna 2023 tehtiin 55 692 kiinteistökauppaa, ja vireille tuli yhteensä 225 lunastustoimitusta. Vuosina 2019—2023 luonnonsuojelulain mukaisia lunastustoimituksia on ollut keskimäärin 5—6 toimitusta vuodessa. Niitä tehdään pääasiallisesti vanhojen luonnonsuojeluohjelmien ja Natura 2000 -suojeluverkoston toteuttamiseksi. Ohjelmat on suurimmalta osin toteutettu. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan suojelua toteutetaan pääasiassa vapaaehtoisin toimin. Kaiken kaikkiaan lunastus on yleisen edun toteuttamisen välineenä poikkeuksellinen ja viimesijainen keino.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan omaisuuden suojaa kunnioitetaan, ja se huomioidaan aiempaa paremmin myös lunastuslainsäädäntöä uudistamalla. Valiokunta pitää tärkeänä, että esityksessä ehdotetut muutokset parantavat lunastuksen yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä ja turvaavat lunastuskohteen omistajan asemaa, johon tämä on vastoin tahtoaan joutunut.

## Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp

Pakkolunastus voidaan toteuttaa vain yleisen edun tarpeeseen, eikä siihen liity taloudellisen hyödyn hankkimisen tarkoitusta. Lunastusmenettelyä käytetään tyypillisesti sellaisissa hankkeissa, jotka kohdistuvat useiden eri tahojen omistamaan tai hallitsemaan omaisuuteen. Tällaisia hankkeita ovat esimerkiksi erilaiset maanteiden, rautateiden, sähkölinjojen ja muun pitkittäisinfrastruktuurin rakentamishankkeet. Kunnat käyttävät lunastusta pääsääntöisesti katualueiden ja muiden yleisten alueiden hankintaan. Osa tarvittavista luovutuksista voidaan sopia niiden omistajien kanssa, jotka ovat valmiina luopumaan omaisuudestaan. Tällaisissa tilanteissa kaikki hankkeen edellyttämät alueluovutukset kuitenkin käsitellään lunastustoimituksessa. Esityksessä ei ehdoteta muutoksia lunastuksen perusteisiin tai lunastusmenettelyyn. Lunastuksen perustuminen laissa säädettyihin edellytyksiin ja asianmukainen lunastusmenettely ovat olennaisia omaisuuden suojan turvaamisessa. Valiokunta korostaa lisäksi täyden korvauksen periaatteen toteuttamisen merkitystä.

### *Esityksen vaikutukset*

Valiokunnan toimialan kannalta keskeiseen asemaan nousevat esityksen vaikutukset kuntien maankäyttöpolitiikkaan, asumiseen, luonnonsuojeluun ja puhtaan siirtymän toteutukseen. Esityksen ja saadun lausuntopalautteen mukaan vaikutukset ovat pääosin välillisiä ja merkittävässä määrin epävarmoja sekä Ruotsissa saatujen kokemusten perusteella maltillisia. Suomessa on käynnissä koko yhteiskunnan läpäisevä puhtaan siirtymän murros, jonka tuottamien hyötyjen kannalta ratkaisevaa on edullinen kotimainen energia. Valiokunta pitää kokonaiskestäväen energiamurroksen kannalta olennaisena, että lunastusmenettely turvaa yksityisen omaisuuden, samalla kun eri toimialoja kohdellaan yhdenmukaisesti ja ennakoitavasti. Tässäkin yhteydessä valiokunta korostaa ensisijaisena periaatteena omaisuuden ja käyttöoikeuksien luovutusten vapaaehtoisuutta.

Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa on tuotu esiin, että lunastuskorvauksen korottaminen voi vähentää maanomistajien halukkuutta myydä raakamaata kunnille vapaaehtoisin kaupoin. Kuten hallituksen esityksessä todetaan, kunnan raakamaakauppojen määrään vaikuttavat hintatason lisäksi maiden saatavuus sekä kunnan tarve hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Lunastuskorvauksen korotuksen aiheuttamaa muutosta vapaaehtoisten kauppojen määrään on kuitenkin vaikea erottaa muista tekijöistä johtuvista vaikutuksista. Todennäköisesti vaikutukset näkyvät kasvukeskusten läheisyydessä, joissa tarve maanhankintaan on ilmeinen. Kaikissa kunnissa tarvetta raakamaan hankintaan ei ole merkittävässä määrin. Kaiken kaikkiaan mahdolliset vaikutukset näkyvät kunnissa eri tavoin.

Lausunnoissa on tuotu esiin lunastuskorvauksen korottamisen mahdolliset vaikutukset maan markkina-hintaan ja siten vaikutukset kuntien vapaaehtoisissa kaupoissa maksamaan hintaan. On esitetty, että kiinteistökaupoissa hintataso tulee todennäköisesti nousemaan ja asettumaan lunastuslain korvausperusteiden määrittelemälle tasolle tai lähelle sitä. Huolena on ollut se, tulkittaanko näin muodostunut hintataso lunastustoimituksessa uudeksi markkinahinnaksi, jolle määrätään 25 prosentin korotus. Lisäksi on esitetty huoli siitä, katsotaanko 25 prosentin korotus seuraavissa vapaaehtoisissa kaupoissa tai lunastustilanteissa osaksi markkina-arvoa, jota vastaavasti korotetaan 25 prosentilla. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan edellä mainitut huolet eivät vaikuta kaikilta osin aiheellisilta. Käytettävissä olevien tietojen perusteella Ruotsissa lunastuslakiin tehdyt vastaavat muutokset ovat nostaneet kiinteistökauppojen hintatasoa, mutta hintatason

## Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp

nousu on jäänyt korotusta alhaisemmaksi. Markkina-arvon lisäksi määrättävän 25 prosentin korotuksen ei arvioida siirtyvän myöskään Suomessa täysimääräisesti kauppahintoihin ja muihin korvauksiin. Näin ollen myös vaikutukset kuntien sopimusperusteiseen maanhankintaan jäävät vähäisemmiksi kuin on pelätty. Korotuksen osuus lunastuskorvauksesta on valiokunnan saaman selvityksen mukaan erotettavissa markkina-arvon perusteella määrättävästä kohteenkorvauksesta. Kauppahintarekisteristä saadaan määriteltyä markkinahinnan osuus. Näin vältetään korotuksen kertautuminen tulevissa pakollisissa ja vapaaehtoisissa luovutuksissa.

Valiokunnan saamissa lausunnoissa on esitetty huoli muutosten vaikutuksista luonnonsuojelun alueiden hankintaan ja rakennussuojelun toteutukseen. Hallituksen esityksessä todetaan, että maanhankinta luonnonsuojelutarkoituksiin toteutuu pääosin erilaisin sopimuksin. Lunastusmenettelyä käytetään hyvin harvoin. Kuitenkin huolena on, että korvaustason kohoaminen kasvattaa luonnonsuojelutarkoituksiin hankittavien alueiden hankintakustannuksia sekä käytönrajoituksista suoritettavia korvauksia. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen ei arvioida siirtyvän täysimääräisesti luonnonsuojelua ja rakennussuojelua koskeviin sopimuksiin tai niistä maksettaviin korvauksiin. Jonkin verran korotuspainetta kiinteästä korotuksesta voi aiheutua. Nykyiset luonnonsuojeluohjelmat on kuitenkin jo pääosin toteutettu. Näin ollen esityksessä ehdotettujen muutosten merkitys riippuu siitä, missä määrin lunastusta tullaan jatkossa käyttämään luonnonsuojelun toteuttamiskeinona. Toisekseen muutosten vaikutuksia ohjaa osaltaan luonnonsuojelutarkoituksiin tapahtuvaan maanhankintaan tai rakennussuojeluun käytettävissä oleva julkinen rahoitus. Se on kuitenkin tekijä, joka ei ole ehdotetuista muutoksista riippuvainen. Valiokunta pitää hallituksen esitykseen sisältyvää vaikutusarviointia ja saamaansa selvitystä asianmukaisena. Samalla se korostaa edellä sanottuun viitaten sopimukseen perustuvien luovutusten ja käyttörajoitusten ensisijaisuutta. Lunastus on viimeinen keino yleisen edun tarkoituksiin tapahtuvassa maanhankinnassa.

### *Lunastuskorvauksen perusteisiin ehdotetut muutokset*

Esityksessä tuodaan esiin, että omaisuuden pakkolunastukseen kiinteästi liittyvän täyden korvauksen periaatteen on katsottu tarkoittavan lunastettavan omaisuuden haltijan varallisuusaseman säilyttämistä ennallaan lunastuksesta riippumatta. Lunastuskorvaus muodostuu edelleen kohteenkorvauksesta, haitankorvauksesta ja vahingonkorvauksesta. Laista ehdotetaan poistettavaksi säännökset käytettävistä arviointimenetelmistä. Jatkossa arviointimenetelmä on valittava kohteen ominaisuuksien ja arviointitilanteen mukaisesti. Voimassa olevan lain mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Kohteenkorvaus määritetään käytännössä useimmiten kiinteistöjen kauppahintarekisteriä hyödyntäen kauppa-arvomenetelmällä. Kauppa-arvomenetelmällä saadaan vaihteluväli, jolla osoitetun hajonnan puitteissa käyvän hinnan ajatellaan vaihtelevan. Arvioinnin lähtöoletuksena on, että todennäköinen arvioitavan kohteen hinta asettuisi vapaaehtoisessa kaupassa tälle tasolle. Lunastuslaisissa tarkoitettun käyvän hinnan on katsottu vastaavan vaihteluvälin keskiarvoa.

Esityksessä ehdotettu uusi korvausperuste, markkina-arvon mukainen täysi korvaus, ei välttämättä johda olennaisesti erilaiseen lopputulokseen kuin käyvän arvon mukainen korvaus. Perusteluiden mukaan markkina-arvo on kiinteistöarvioinnin yleisten oppien ja arviointistandardien mu-

## Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp

kaan määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Markkina-arvon arvioinnissa käytettävissä ovat kiinteistöarvioinnin kaikki päämenetelmät eli kauppa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä sekä niiden erilaiset sovellutukset ja yhdistelmät. Menetelmä tulee kussakin yksittäistapauksessa valita sen mukaan, joka luotettavimmin johtaa täyden korvauksen takaavaan markkina-arvoon.

Lausuntopalautteessa markkina-arvon mukaisen korvauksen on katsottu paremmin vastaavan nykyisiä kiinteistön arvioinnin menetelmiä ja turvaavan paremmin täyden korvauksen periaatteen toteutumista erityisesti esitykseen sisältyvän 25 prosentin korotuksen myötä. Toisaalta lausuntopalautteessa on esitetty, että edellä mainittu korotus toteutetaan vaihteluvälillä, jossa suurin mahdollinen korotus voi olla 25 prosenttia. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tämä ratkaisu ei toteuta korotuksen tavoitteita yhtä tehokkaasti ja ennakoitavasti kuin lakiehdotukseen sisältyvä 25 prosentin kiinteä korotus. Kiinteän korotusprosentin tavoitteena on turvata täyden korvauksen periaatteen toteutuminen, kun lunastuskohteen markkina-arvon määrittämiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Valiokunnan käsityksen mukaan on suotavaa, että epävarmuustekijöiden vaikutukset poissuljetaan kaikissa lunastustapauksissa yhdenmukaisesti ja ennakoitavasti. Lisäksi on ensiarvoisen tärkeää, että riski arvioinnin epävarmuustekijöistä on lunastajalla eikä lunastuskohteen omistajalla.

Esityksessä ehdotetaan eräitä poikkeuksia markkina-arvon mukaisen kohteen korvauksen määrittämiseen. Valiokunnan käsityksen mukaan näidenkin ehdotusten tarkoituksena on täyden korvauksen periaatteen toteuttaminen. Ensinnäkin asemakaavasta seuraavan arvon kohoamisen johdosta tehtävä leikkaus ehdotetaan poistettavaksi. Muilta osin kohteen arvostuksen ajankohtaa koskeva sääntely ehdotetaan säilytettäväksi ennallaan. Näin ollen lunastettava omaisuus arvioidaan pääsääntöisesti sen lunastuspäätöksen julistamishetken arvoon. Kohteenkorvausta arvioidessa tulee lakiehdotuksen mukaan ottaa huomioon hankkeen vaikutus yleiseen arvoon alueella. Pykälän perusteluiden mukaan tarkoitus on poistaa se lunastukseen liittyvä epäkohta, jossa lunastuksen kohteeksi joutuneelta leikataan hankkeesta johtuva arvonnousu, kun taas muun arvonnousun vaikutuspiirissä olevan kiinteistön omistaja saa arvonnousun hyväkseen. Säännöksen tavoitteena on edistää kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta siten, ettei lunastuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja joudu lunastuskohteen arvonnäilyksessä alueen muita kiinteistönomistajia heikompaan asemaan. Valiokunta pitää ehdotettua säännöstä tarpeellisena ja perusteltuna.

Lakiehdotuksessa ehdotetaan niin sanottua asunto- ja elinkeinotakuuta laajennettavaksi siten, että takuu koskee jatkossa kaikkia lunastustilanteita, joissa lunastettavaa omaisuutta käytetään asuntona tai ammatin harjoittamiseen. Voimassa olevan lain mukaan asunto- ja elinkeinotakuuta sovelletaan vain tilanteissa, joissa lunastukseen johtava hanke on korottanut tai alentanut lunastuskohteen arvoa ja kohteenkorvaus määrätään vastaamaan arvoa, joka sillä olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Esityksessä rajoitus ehdotetaan poistettavaksi. Lakiehdotuksen mukaan kohteenkorvaus kiinteistöistä, jota käytetään pääasiallisesti asumiseen tai ammatinharjoittamiseen, on määrättävä markkina-arvosta riippumatta ainakin niin suureksi kuin vastaavaa käyttötarkoitusta palvelevan omaisuuden hankkiminen lunastuskohteen tilalle edellyttää. Perusteluiden mukaan

## Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp

korvauksen määrittelyssä voidaan ottaa huomioon esimerkiksi lunastuksen vuoksi maksettavaksi tulevat verot sekä mahdolliset lainhuudatus- ja muut hallinnolliset kulut. Lähtökohtana on, että omistajalle jää käyttöön summa, jolla vastaavan asunnon voi hankkia, ottaen huomioon myös asunnon hankkimisesta kannettava varainsiirtovero ja muut mahdolliset verot sekä julkisoikeudelliset maksut. Säännöksen soveltamisalaan kuuluvat sekä omistajan vakituksena asuntonaan käyttämä kiinteistö että vapaa-ajan kiinteistö. Valiokunta pitää ehdotettua säännöstä perusteltuna täyden korvauksen periaatteen toteuttamisen kannalta. Näin toteutettuna asunto- ja elinkeinotakuu ottaa paremmin huomioon ne erilaiset lähtökohdat ja tarpeet, joita lunastuskohteiden omistajilla voi olla. Esitys parantaa lunastuksen hyväksyttävyyttä yleisen edun tarpeiden toteutuksen välineenä. Valiokunta korostaa, ettei täyden korvauksen periaatteen toteutuminen saa olla lunastuskohteen omistajan riskinä, vaan omaisuuden arvostukseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvan riskin tulee olla lunastajalla.

Lunastustilanteessa täyden korvauksen osatekijöinä toimivat kohteenkorvauksen ohella haitankorvaus ja vahingonkorvaus. Kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja lunastuksesta tai hankkeesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle, suoritetaan lunastuslain mukaan haitankorvausta. Lisäksi lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, kun lunastuksesta aiheutuu muuton, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa. Haitankorvaukseen sovelletaan lakiehdotuksen mukaan vastaavaa 25 prosentin korotusta kuin kohteenkorvaukseen. Sen sijaan vahingonkorvauksiin ei ehdoteta sovellettavaksi edellä tarkoitettua prosenttimääräistä korotusta. Täyden korvauksen periaatteen toteutumista edistää kuitenkin sääntö, jonka mukaan silloin kun kohteen arvosta tai haitan tai vahingon määrästä ei ole kohtuudella saatavissa luotettavaa selvitystä, korvaus on määrättävä vähintään niin suureksi kuin täyden korvauksen on katsottava edellyttävän. Valiokunta pitää näitä ehdotuksia esityksen tavoitteiden kannalta riittävinä ja tarkoituksenmukaisina.

### *Johtopäätös*

Valiokunta toteaa, että esitys toteuttaa hallitusohjelman kirjauksia omaisuuden suojan parantamisesta. Se vahvistaa konkreettisin ehdotuksin lunastuskohteen omistajan asemaa. Esityksen yhteiskunnalliset vaikutukset voivat olla huomattavasti laajemmat kuin yksittäisen lunastustoimituksen yhteydessä näkyvät vaikutukset. Tuuli- ja aurinkovoiman tuottama energia saatetaan yhteiskunnan käyttöön yksityisten maiden kautta kulkevin siirtolinjoin. Ehdotetut muutokset selkiyttävät lunastuskorvausten määräämistä ja parantavat puhtaan siirtymän hankkeiden hyväksyttävyyttä maanomistajien näkökulmasta. Vahva omaisuudensuojan turvaaminen edistää yhteiskunnan vakautta. Se tarjoaa kansallisvarallisuuden hallinnan perustan, turvaa yksityisten välisiä taloudellisia suhteita ja ylläpitää elinkeinotoiminnan edellytyksiä. Vakaa ja omaisuudensuojaa kunnioitava järjestelmä edistää pääoman sijoittumisen edellytyksiä Suomeen ja turvaa yksityisen omaisuuden käyttöä vaihdannassa ja vakuutena. Oikeudenmukainen ja toimivaksi koettu yhteiskunta parantaa maanpuolustustahtoa. Valiokunta pitää edellä mainittuja hallituksen esityksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia tärkeinä ehdotuksen kokonaisarviointin kannalta. Esitys edistää omaisuuden suojan ohella lunastuksen kautta toteutettavien, yleistä etua palvelevien hankkeiden ja lunastuksen yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä.

## Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp

### VALIOKUNNAN PÄÄTÖSESITYS

Ympäristövaliokunta esittää,

*että maa- ja metsätalousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.*

Helsingissä 28.3.2025

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Krista Mikkonen vihr  
varapuheenjohtaja Pinja Perholehto sd  
jäsen Pauli Aalto-Setälä kok  
jäsen Marko Asell sd  
jäsen Petri Huru ps  
jäsen Christoffer Ingo r  
jäsen Vesa Kallio kesk  
jäsen Mai Kivelä vas  
jäsen Hanna Kosonen kesk  
jäsen Johan Kvarnström sd  
jäsen Merja Rasinkangas ps  
jäsen Tere Sammallahti kok  
jäsen Sara Seppänen ps  
varajäsen Antti Kangas ps  
varajäsen Ari Koponen ps

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Susanna Paakkola

**Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp**  
**Eriävä mielipide 1**

**Eriävä mielipide 1**

**Perustelut**

Voimassa olevan lain mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Säännöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettavan korvauksen tulisi perustua käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Kannatamme lunastuslain uudistamista niin, että omaisuuden arvon määrittämisessä kohteen käyvästä arvosta siirrytään sen markkina-arvoon.

Hallituksen esityksen ongelmallisina kohtia on esitetty mekaaninen 25 prosentin korotus lunastuskorvaukselle. Useiden valiokunnalle lausuntonsa toimittaneiden tahojen sekä lakiesityksestä lausuntokierroksella lausuneiden tahojen mukaan korotus vaarantaa kuntien vapaaehtoiset maakauopat ja tätä kautta yhdyskuntarakenteen kehittämisen sekä investoinnit infraan ja asuntorakentamiseen. Mahdolliset puutteet korvauksen määrässä tulisi ratkaista arviointikäytäntöjä ja säännösten soveltamiskäytäntöjä tarkistamalla.

Lunastuskorvauksen korottaminen johtaa siihen, että lunastustoimitusten määrä kasvaa merkittävästi. Siten myös itse lunastusprosessiin liittyvät viranomaiskulut ja muut hallinnolliset kustannukset nousevat, ja prosessit pidentyvät. Mikäli vapaaehtoisten kauppojen määrät vähentyvät ja lunastusmenettelyt yleistyvät, lunastuslupa-asiat lisääntyvät ympäristöministeriössä. Tämä vaatisi lisäresursseja ympäristöministeriöön.

Heikossa taloudellisessa tilanteessa Suomessa ei ole varaa vaikeuttaa mitään investointeja. Etenkin asuntorakentamisen lama on ollut syvä, ja esitys heikentää tilannetta edelleen, kun kustannukset kasvavat ja investoinnit viivästyvät. Samaan aikaan julkiset määrärahat esimerkiksi liikenneinfraan vähenevät.

Esitykseen sisältyvistä ehdotuksista taloudellisesti merkittävimmät vaikutukset aiheutuisivat lunastuskorvaukselle suoritettavaksi esitetystä korotuksesta. HE:n mukaan uudistus tarkoittaa 40 miljoonan euron välitöntä lisäkustannusta kunnille. Lisäksi tulevat ne välilliset kustannukset, joita maanhankinnan hidastuminen tuottaa, kun kasvuhankkeet jämähtävät lunastusprosesseihin. Lakiesitystä on mahdollista korjata helposti esimerkiksi joustavoittamalla 25 prosentin korotusta niin, että vaihteluväli on 0–25 prosenttia. Lunastustoimikunta voisi käyttää korotusprosenttia harkitusti huomioiden arviointiepätarkkuuden.

Energiahankkeisiin ja siirtolinjoihin liittyvä koettu epäoikeudenmukaisuus ei ratkea 25 prosentin korotuksella lunastushintoihin. Asia tulee korjata erillislainsäädännöllä, ei yleisen lunastuslain uudistamisen yhteydessä.

*Vaikutukset luonnonsuojelulain nojalla maksettaviin korvauksiin ja rakennussuojeluun*

Lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen ei oikeusministeriön mukaan arvioida siirtyvän täysimääräisesti luonnonsuojelua ja rakennussuojelua koskeviin sopimuksiin ja niistä maksettaviin korvauksiin, mutta lainmuutoksen arvioidaan kuitenkin kohdistavan korotuspainetta näihin.



**Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp**  
**Eriävä mielipide 1**

Koska hallituksen esitys on tarkoitus toteuttaa kustannusneutraalisti, eikä määrärahasoja ei ehdoteta muutettavaksi, tarkoittaa tämä, että luonnonsuojeluun tarkoitettuja maa-alueiden hankitaan ja erilaisia sopimuksia tehtäisiin jatkossa vähemmän. Esitys aiheuttaisi niin ikään korotuspaineita rakennusperinnön hoidon avustuksiin osoitettuihin määrärahoihin. Hallituksen esitys ei siis edistä luontokadon pysäyttämistä, vaan se on jatkumoa jo tehdyille leikkauksille luonnonsuojeluun.

***Mielipide***

Edellä olevan perusteella esitämme,

*että maa- ja metsätalousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon ja muuttaa lakia niin, ettei uudistus vaaranna luonnonsuojelun toteuttamisen edellytyksiä eikä investointeja vihreään siirtymään sekä asunto- ja infrarakentamiseen ja näin vaikeuta talouden kasvua.*

Helsingissä 28.3.2025

Pinja Perholehto sd  
Marko Asell sd  
Johan Kvarnström sd  
Mai Kivelä vas  
Krista Mikkonen vihr

**Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp**  
**Eriävä mielipide 2**

**Eriävä mielipide 2**

**Perustelut**

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

*Lunastuskorvaus*

Hallituksen esityksen tavoitteena on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvaus muodostuu kohteenkorvauksesta, haitankorvauksesta ja vahingonkorvauksesta. Täyden korvauksen vaatimuksen turvaamiseksi kohteenkorvaukseen ja haitankorvaukseen lisätään 25 prosentin suuruinen korotus. Vahingonkorvaukseen tätä korotusta ei lisätä.

Haitan- ja vahingonkorvausten rajanvetotilanteita on syytä selventää. Täyden korvauksen vaatimuksen turvaamiseksi tulkinnallisissa rajanvetotilanteissa tulisi arvonmenetyksessä lukea kohteen- tai haitankorvaukseksi, jolloin se tulisi aina korotuksen piiriin.

*Sähkölinjojen lunastus*

Oikeusministeriö on käynnistänyt erillisen selvityshankkeen sähkölinjojen lunastuksissa määrätävistä korvauksista. Hankkeessa tarkastellaan sekä metsäalueista maksettavia korvauksia että lunastuksen perusteena olevan hankkeen tuottaman hyödyn huomioon ottamista. Jo nyt ehdotettu lunastuskorvauksen 25 prosentin korotus koskisi myös voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia, mutta niihin liittyy myös erillisiä arvonmäärittämisestä johtuvia ja metsämaasta maksettavia korvauksia koskevia selvitystarpeita. Tämän lisäksi erillisessä selvityksessä arvioidaan, kuinka lunastuskorvauksissa voitaisiin ottaa huomioon sähkölinjan rakentajalle koitua hyöty.

Nauhamaaisissa voimajohtoaluelunastuksissa metsämaan arvo määritellään samalla tavoin kuin tähänkin saakka, eli summa-arvomenetelmällä. Tämä estää nauhamaisen kohteen arvon määrittämisen siitä tuottoarvosta, mikä muilla alueilla saman hankkeen toteuttamisesta on muodostunut.

Hallituksen tulee kiirehtiä selvityshanketta sähkölinjojen lunastuksissa maksettavista korvauksista.

***Mielipide***

Edellä olevan perusteella esitämme,

*että maa- ja metsätalousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.*

**Valiokunnan lausunto YmVL 3/2025 vp**  
**Eriävä mielipide 2**

Helsingissä 28.3.2025

Vesa Kallio kesk  
Hanna Kosonen kesk