

Lunastuslain uudistus on vielä tehtävissä fiksusti

Ympäristövaliokunta 4.3.2025

Tiina Hartman, Suomen Kuntaliitto ry.

Pirkka-Petri Lebedeff, Suomen Kuntaliitto ry.

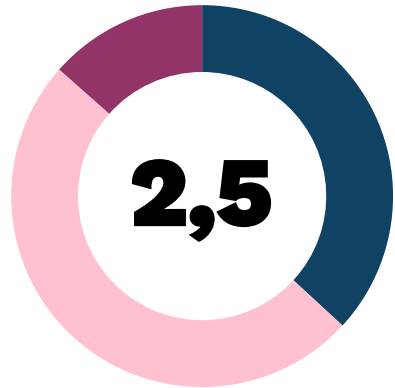
Uudistus tulee tehdä perustuen faktoihin kuntien lunastuksista

- 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 tonttihinnoja**.

Kuntien maankäytön kokonaisuus ei tuota voittoa

Kuntien yhdyskuntarakentamisen rahavirrat yhteensä 2021 - 2022

Tulot mrd e

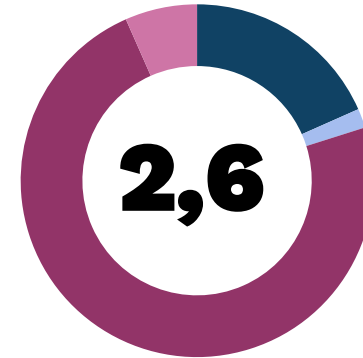


- maanmyynti
- maanvuokraus
- maankäyttömaksut



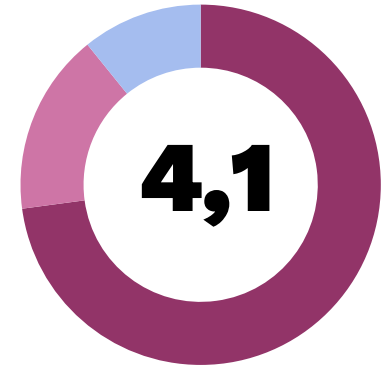
- maapohjan kiinteistövero

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

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.
- TEM:ssä on valmisteilla lakimuutos, joka **tulee velvoittamaan kuntia perimään ylihinnan maanmyyjältä takaisin**, vaikka sitä olisi maksettu lunastuksen välttämiseksi. Takaisinperintäriski on **10 vuotta** kaupasta.
- **Maankäyttösopimusten lisääminen ei ole ratkaisu.** Niillä ei saavuteta monipuolista tonttituotantoa sekä muutoin toimivaa, turvallista ja viihtyisää yhdyskuntaa, eivätkä maankäyttösopimukset tuo lisää rahaa yhtälöön.

Korotuksella on vaikutuksia elinympäristöjen kehittämiseen ja suojeluun

- **Asumisen hinnan nousu, asuntotuotannon hidastuminen ja riski sen yksipuolistumiseen**
- **Kuntien taloudelliset edellytykset edistää luonnonsuojelua sekä sosiaalisesti ja ekologisesti kestäviä yhdyskuntia heikkenevät**
- **Isot puhtaan siirtymän investoinnit Suomeen vaikeutuvat merkittävästi**, koska repaleisen maanomistuksen Suomessa maita ei saada yksiin käsiin nopeasti. Nopeammilla kaavoitus- ja lupaprosesseilla ei ole merkitystä, jos maanhankinta kestää vuosia tai hankkeet joutuvat neuvottelemaan kymmenien maanomistajien kanssa.

Kuntien lunastukset 25 % korotuksen ulkopuolelle

Korotusprosentiksi tulee määrätä 0-25 %

Lunastustoimikunta arvioi vertailukauppa-aineiston ja muiden arviointiseikkojen perusteella arviointiepätarkkuuden ja **määrää markkina-arvon päälle maksettavan korotuksen haarukasta 0-25 % arviointiepätarkkuuden mukaan.**

Kuntien vapaaehtoiset kaupat eivät tyrehtyisi, koska maanomistajan kannattaa vaatia vapaaehtoisen kaupan sijaan lunastusta vain siinä tapauksessa, että perustellusti epäilee kunnan tarjouksen markkinahintaisuutta.

Lunastus jäisi tarkoituksensa mukaisesti viimesijaiseksi keinoksi ja kunnilla olisi asianmukaiset edellytykset toteuttaa lunastuksen sijaan vapaaehtoisia kauppvoja ilman niihin liittyvää valtioneuvostokiriskia.

Ratkaisu **vastaisi hallitusohjelman mukaisesti uudistuksen pohjana olleen työryhmämietinnön esitystä**, koska siinä prosenttikorotuksen suuruus jätettiin auki.