

Maa- ja metsätalousvaliokunta

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

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 maa- ja metsätalousvaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty perustuslakivaliokuntaan, talousvaliokuntaan ja ympäristövaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lausunnot

Asiasta on annettu seuraavat lausunnot:

- talousvaliokunta TaVL 7/2025 vp
- ympäristövaliokunta YmVL 3/2025 vp
- perustuslakivaliokunta PeVL 16/2025 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Jari Salila, oikeusministeriö
- hallitusneuvos Mervi Kuittinen, valtiovarainministeriö
- ylijohtaja Pentti Lähteenoja, maa- ja metsätalousministeriö
- hallitussihteeri Eeva Ovaska, liikenne- ja viestintäministeriö
- hallitussihteeri Sanna Koljonen, ympäristöministeriö
- ympäristöneuvos Esa Pynnönen, ympäristöministeriö
- johtaja Mauri Asmundela, Maanmittauslaitos
- maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos
- lakimies Marita Luntinen, Väylävirasto
- kehittämisspäälikkö Tiina Hartman, Suomen Kuntaliitto
- johtava juristi Pirkka-Petri Lebedeff, Suomen Kuntaliitto
- elinvoimajohtaja Leena Kristeri, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- puheenjohtaja Mats Nylund, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf
- toiminnanjohtaja Kimmo Collander, Maanomistajain Liitto ry
- ympäristöpäälikkö Antti Heikkinen, Suomen luonnonsuojeluliitto ry
- yrittäjä Minna Helminen
- professori Martti Häkkänen, Turun yliopisto

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- sisäministeriö
- puolustusministeriö
- työ- ja elinkeinoministeriö
- Metsähallitus
- Vantaan kaupunki
- Karstulan kunta
- Energiateollisuus ry
- Etämetseenomistajien liitto
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Rakennusteollisuus RT ry
- Suomen uusiutuvat ry
- Fingrid Oyj

HALLITUKSEN ESITYS

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.

Muutosten tarkoituksena on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 prosentin suuruinen korotus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Laista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Muihin lakeihin ehdotetaan tehtäviksi korvausperusteiden uudistamisesta johtuvat muutokset.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, jäljempänä lunastuslaki. Lunastuslakiehdotuksen mukaan lunastuskorvauksessa kohteenkorvaus perustuu käyvän hinnan sijaan markkina-arvoon. Samalla kohteenkorvausta ja haitankorvausta korotetaan 25 prosentilla. Lisäksi lakiehdotuksen mukaan niin kutsuttu arvoneikkausmekanismi poistetaan sekä asunto- ja elinkeinotakuuta laajennetaan. Esityksessä ehdote-

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

taan tehtäväksi lunastuslakiehdotukseen liittyvät muutokset vesilakiin, kaivoslakiin, kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annettuun lakiin ja alueidenkäyttölakiin. Esityksen tavoitteena on varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen sekä parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa. Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Hallituksen esityksen ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja asianmukaisena sekä puoltaa siihen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä eräiltä osin muutettuina.

Nykyiset lunastuslain korvausperusteita koskevat säännökset ovat pääosin peräisin 1970-luvun lopulta, minkä jälkeen yhteiskunnan kehityksen ohella niiden soveltamisympäristöön ja tulkintaan ovat olennaisesti vaikuttaneet perusoikeusuudistus ja maaliskuussa vuonna 2000 voimaantullut perustuslaki. Hallituksen esityksen valmistelu on selvitys- ja työryhmävaiheineen kestänyt noin kymmenen vuoden ajan ja maanomistajan aseman parantamiseen tähtääviä muutoksia on valmisteltu kolmella vaalikaudella. Lopulta käsillä olevalla esityksellä toteutetaan Petteri Orpon hallitusohjelmaan sisältyvä kirjaus omaisuudensuojan vahvistamisesta lunastusmenettelyssä. Lisäksi esitys toteuttaa osaltaan myös voimansiirtolinjoja koskevaa hallitusohjelman kirjausta. Valiokunta kiittää hallituksen esityksen perusteellisesta valmistelusta, joka on johtanut siihen pisteeseen, että lakiehdotukset ovat eduskunnan käsiteltävänä.

Täyden korvauksen toteutuminen

Täyden korvauksen periaatteella tarkoitetaan hallituksen esityksen perusteluiden mukaan sitä, että lunastuksesta aiheutuvat menetykset hyvitetään täysimääräisesti. Luovuttajan varallisuusaseman on pysyttävä muuttumattomana lunastuksesta riippumatta. Perustuslakivaliokunnan lausunnon (PeVL 16/2025 vp — HE 218/2025 vp) mukaan korvauksen tulee saattaa omaisuuden haltija sellaiseen taloudelliseen asemaan, jossa tämä olisi ollut, jos pakkolunastusta ei olisi tehty. Varallisuusaseman muuttumattomuuden periaatetta on perustuslakivaliokunnan mukaan syytä pitää perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettun täyden korvauksen keskeisenä lähtökohtana.

Perustuslakivaliokunta pitää selvänä, ettei pakkolunastuksessa voida poiketa täyden korvauksen vaatimuksesta. Tämä merkitsee muun muassa sitä, ettei korvauksen taso voi olla harkinnanvarainen ja riippuvainen esimerkiksi siitä, kuinka painavaan yleiseen tarpeeseen lunastuksesta säädetään. Perustuslakivaliokunnan lausunnon ja saamansa selvityksen perusteella maa- ja metsätalousvaliokunta katsoo, ettei asiantuntijakuulemisissa ehdotettu kohteenkorvauksen ja haitankorvauksen korottaminen harkinnanvaraisesti määriteltävällä prosenttimääräisellä korotuksella taikka korotuksen soveltaminen lunastavasta tahosta riippuen ole perusteltua täyden korvauksen vaatimuksen kannalta. Valiokunta korostaa lunastuksen kohteena olevan omaisuuden omistajien yhdenvertaista kohtelua riippumatta siitä, mihin tarkoitukseen kohde lunastetaan.

Markkina-arvon määrittely

Lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Esityksessä säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettava korvaus perustuu käyvän hinnan sijasta kohteen markkina-arvoon. Markkina-arvo on kiinteistöarvioinnin oppien ja arviointistandardien mukaan määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaan ja

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

tuottavimman käytön periaatteella tarkoitetaan kiinteistön todennäköisintä käyttöä, joka on muun ohella taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Lunastuslakiehdotuksen 30 §:n perusteluissa on kattavasti selvitetty parhaan ja tuottavimman käytön periaatteen sisältöä ja sivuttu sitä koskevaa oikeuskäytäntöä. Kiinteistön käyttövaihtoehtojen selvittäminen lunastustoimituksessa tapahtuu virallisperiaatteen ja asianosaisten esittämien vaatimusten ja selvitysten pohjalta. Viran puolesta on vähintään otettava huomioon voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamat vaihtoehtoiset käyttötavat. Asianosaisen vaatimuksesta poikkeava ratkaisu tulee perustella lunastuspäätöksessä.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan (PeVL 16/2025 vp) katsonut, ettei parhaan ja tuottavimman käytön perusteella määritetty markkina-arvo ole korvauksen määrittämisen lähtökohtana perustuslain näkökulmasta ongelmallinen. Varallisuusaseman muuttumattomuuden periaatteesta johtuu, ettei omaisuuden arvoa voida määrittää vain kiinteistön pakkolunastushetkellä vallitsevan käyttötavan mukaan ottamatta huomioon sellaisia vaihtoehtoisia taloudellisesti arvokkaampia käyttötapoja, joiden käyttöön ottamiselle ei ole olemassa oikeudellisia esteitä. Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota myös korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 2025:19, jossa katsottiin, ettei kohteenkorvauksen arviointi voinut perustua metsätalousmaan kauppahintaa koskeviin tietoihin. Arviointi perustettiin tuottoarvoon, jota arvioitaessa otettiin huomioon aikaisempi vuokrasopimus.

Perustuslakivaliokunnan mukaan kohteen markkina-arvo saa sisältönsä arvonmääritysmenetelmien soveltamisessa, eikä niiden valintaa voida jättää soveltamiskäytännön varaan. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöön viitaten perustuslakivaliokunta katsoo, että arvonmääritysmenetelmiä koskevan sääntelyn tulee olla ennakoitavaa. Näin ollen se pitää välttämättömänä, että lakiehdotukseen joko sisällytetään säännös käytettävissä olevista arviointimenetelmistä tai vähintään säädetään menetelmän valinnasta täyden korvauksen turvaavalla tavalla. Perustuslakivaliokunnan näkemyksen mukaan täyden korvauksen vaatimuksen täyttää sellainen luotettava arvonmääritysmenetelmä, joka johtaa korkeimpaan arvoon. Valiokunta tekee tätä koskevan säännösehdotuksensa jäljempänä.

Lunastuskorvauksen korottamisen perusteet

Lunastuslakiehdotukseen sisältyy säännös, jonka tavoitteena on täyden korvauksen periaatteen varmistaminen siten, että riski kohteen arvon määrittelyssä käytettävien menetelmien epätarkkuudesta jää lunastajalle. Lunastuslakiehdotuksen 38 a §:n mukaan lunastuskorvauksen eri korvauslajeista kohteenkorvausta ja haitankorvausta korotetaan 25 prosentilla. Edellä tarkoitettu korotus tehdään aina lukuun ottamatta eräitä tilanteita, joissa soveltaminen suljetaan pois erityislainsäädännössä. Näitä tilanteita koskevat lakiehdotukset sisältyvät hallituksen esitykseen. Se tehdään myös niissä tapauksissa, joissa kohteenkorvaukseen tulevat sovellettavaksi lunastuslakiehdotuksen 32 §:n säännökset kohteen markkina-arvon ylittävän kohteenkorvauksen määrittämisestä. Hallituksen esityksen ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että markkina-arvon ylittävä korvaus on lunastuslakiehdotuksen 32 §:n tarkoittamissa tilanteissa välttämätön täyden korvauksen periaatteen toteutumisen kannalta.

Lunastuslakiehdotuksen 38 a §:n perusteluiden mukaan korvausarviointiin liittyvät tilanteet ovat huomattavan vaihtelevia eivätkä soveltamiskäytännöt ole täysin yhtenäisiä. Arviointitarkkuu-

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

teen vaikuttavat monet tekijät ja käytettävissä oleva vertailuaineisto. Parhaimmillaan arvioinnissa saatetaan päästä noin +/-10 prosentin tarkkuustasoon, kun taas haastavissa kohteissa arvioinnin tarkkuustaso saattaa olla huomattavasti heikompi. Haastavissa kohteissa epävarmuustekijöiden vaikutus voi ylittää 25 prosentin korotuksen. Tätä korkeampi korotusprosentti voi pykälän perusteluiden mukaan johtaa muissa tilanteissa täyden korvauksen vaatimuksen merkittävästi ylittäviin korvauksiin. Perustuslakivaliokunnan lausunnon mukaan 25 prosentin suuruudessa korotuksessa, kun otetaan huomioon +/- 10 prosentin virhemarginaali, ei ole perusteita kysymys täyden korvauksen periaatteen ylittävistä korvauksesta, vaan sääntelystä, jolla pyritään varmistamaan täyden korvauksen toteutuminen ottaen huomioon kiinteistöarvioinnissa yleisesti tunnus-tettu epävarmuus.

Talousvaliokunta on lausunnossaan (TaVL 7/2025 vp — HE 218/2024 vp) tuonut esiin myös muita korvauksen korottamista puoltavia syitä. Pakkolunastustilanteessa omistaja joutuu luopumaan omaisuudestaan pakotettuna eikä voi vaikuttaa omaisuuden optimaaliseen lunastushetkeen esimerkiksi markkinatilanteen näkökulmasta. Lisäksi pakkolunastuksia tehdään kaupallisiin tarkoituksiin. Maa- ja metsätalousvaliokunta korostaa tätä taustaa vasten lunastuslakiehdotuksen 31 §:n muutoksen tuomaa arvonleikkaussääntelystä luopumista sekä 32 §:ssä säädetyn asunto- ja elinkeinotakuun merkitystä. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan lunastettaessa pääasiallisesti asumiseen tai ammatinharjoittamiseen käytettävää omaisuutta, kohteenkorvaus on lunastettavan kohteen markkina-arvosta riippumatta määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua omaisuutta vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle. Kuulemiensa asiantuntijoiden tavoin valiokunta katsoo, että kohteenkorvaus on määrättävä vähintään yhtä suureksi kuin on tarpeen vastaavan omaisuuden hankkimiseksi lunastuskohteen omistajan omistukseen.

Valiokunta haluaa toimialansa puolesta kiinnittää huomiota erityisesti ammatinharjoittamiseen käytettävän omaisuuden suojan soveltamiseen maa- ja metsätaloudessa. Maa- ja metsätaloutta harjoitetaan monista syistä entistä enemmän erilaisissa yritysmuodoissa, kuten osakeyhtiön tai yhtiymän muodossa. Elinkeinotakuun soveltamisen edellytyksiä on käsitelty lakiehdotuksen 32 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, joissa todetaan, ettei soveltamiseen vaikuta, omistaako kohteen muodollisesti luonnollinen henkilö vai oikeushenkilö, jos omaisuuden käyttötarkoitus on säännöksessä tarkoitettu. Esimerkiksi yhtiömuotoisesti hallinnoitu maa- ja metsätalousomaisuus sekä siihen liittyvä sivuelinkeino-omaisuus kuuluvat säännöksen piiriin, jos toiminnassa on kyse osakkaiden ammatin harjoittamisesta. Sen sijaan sijoitusomaisuus, kuten rahasto-osuudet, ei valiokunnan saaman selvityksen mukaan kuulu elinkeinotakuun piiriin. Jos lunastus kohdistuu esimerkiksi osaksmäärältään suuren sijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön omistamaan metsäomaisuuteen, ei kyse ole ammatinharjoittamisesta lainkohdassa tarkoitettussa merkityksessä. Tällaisen omaisuuden lunastus kuuluu lunastuslainsäädännön piiriin ja siihen sovelletaan lunastuslaissa säädettyjä korvausperusteita mukaan lukien 25 prosentin korotus kohteenkorvaukseen ja haitan korvaukseen, mutta korvaukseen ei sovelleta 32 §:ssä säädettyä asunto- ja elinkeinotakuuta.

Valiokunnan saamassa selvityksessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei lunastuslakiehdotuksen 32 §:n soveltamisala sinänsä rajoitu tietyn tyyppiseen omaisuuteen, joten esimerkiksi maa- ja metsätalousmaa kuuluu sääntelyn piiriin. Laajuudeltaan ja vaikutukseltaan erilaisissa lunastustilanteissa on usein kysymys siitä, onko lunastuksen kohteena olevan omaisuuden menetyksellä käytännössä merkitystä omistajan mahdollisuuteen harjoittaa maa- ja metsätaloutta. Valiokun-

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

nan saamista lausunnoissa on esitetty kysymys, kuuluvatko yhteismetsät lunastuslakiehdotuksen 32 §:n soveltamisalaan, kun säännös koskee jatkossa asuntona ja ammatin harjoittamiseen käytettävää omaisuutta. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan yhteismetsän muodossa hallintoitu omaisuus kuuluu pykälän soveltamisalaan. Tapauskohtaisesti on kuitenkin arvioitava, täyttyvätkö elinkeinotakuun soveltamisen edellytykset. Yhteismetsät voivat olla osakasmäärältään ja hallitsemaltaan pinta-alalta hyvin erisuuruisia. Vuoden 2025 alussa pienimmän yhteismetsän pinta-ala oli hieman yli 20 hehtaaria ja suurimman yli 90 000 hehtaaria.

Esityksen vaikutukset

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty huoli esityksen vaikutuksista lunastustoimituksiin, kuntien maanhankintaan, kaavojen toteutukseen sekä luonnonsuojeluun ja rakennussuojeluun. Asiantuntijakuulemisessa omistajan oikeusaseman parantamista ja markkina-arvoa kohteenkorvauksen määräytymisen perusteena on pidetty sinänsä hyväksyttävänä lähtökohtana. Erityiseksi huolenaiheeksi nousee kohteenkorvauksen ja haitankorvauksen korjaaminen 25 prosentin korotuksella. Kiinteään prosenttiin sidotun korotuksen ennakoidaan heikentävän kuntien mahdollisuuksia sopimusperusteiseen maanhankintaan ja nostavan kuntien maapolitiikan kustannuksia merkittävästi. Lisäksi lunastustoimitusten pelätään pidentyvän ja monimutkaistuvan. Hallituksen esitykseen ja samaansa selvitykseen viitaten valiokunta toteaa, että näitä huolia on varsin kattavasti käsitelty ja niihin on pääosin vastattu hallituksen esityksen valmistelussa käytävissä olevan tiedon pohjalta.

Talousvaliokunta (TaVL 7/2025 vp) ja ympäristövaliokunta (YmVL 3/2025 vp — HE 218/2024 vp) ovat lausunnoissaan punninneet esityksen kohtaamaa kritiikkiä sen yhteiskunnallisiin vaikutuksiin nähden. Lausunnoissa omistajan asemaa parantavia muutoksia pidetään kannatettavina. Molemmat valiokunnat katsovat, että omistajan aseman parantamisella on positiivisia kerrannaisvaikutuksia niin talouden kuin puhtaan siirtymän kannalta. Niiden mukaan esitys edistää lunastuksen kautta toteutettavien, yleistä etua palvelevien hankkeiden ja lunastuksen yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä. Maa- ja metsätalousvaliokunta yhtyy näihin näkemyksiin.

Talousvaliokunta on lausunnossaan todennut, että vaikutukset kuntien maanhankintaan voivat jäädä ennakoitua pienemmiksi ja jakautua erilaisten alueiden välillä epätasaisesti. Ehdotuksen heijastusvaikutukset kuntien vapaaehtoiisiin maakauppoihin ja niiden kustannuksiin ovat varsinaisia lunastuskorvauksia koskevia vaikutuksia merkittävämpiä. Talousvaliokunta katsoo kuitenkin, etteivät vaikutukset ole suuruusluokaltaan sellaisia, että ne haittaavat investointeja tai estävät kuntien maapolitiikan toteuttamista, kun huomioon otetaan lunastusta edellyttävien hankkeiden kokonaiskustannukset ja taloudelliset vaikutukset. Talousvaliokunta toteaa lausunnossaan, että ehdotuksella on kokonaisuutena arvioiden myös taloudellisen toimintaympäristön ennustettavuutta ja markkinoiden toimivuutta parantava vaikutus.

Alueidenkäytön erikoisvaliokuntana ympäristövaliokunta toteaa, että esityksen vaikutukset kuntien maankintaan ovat pääosin välillisiä ja merkittävässä määrin epävarmoja. Ympäristövaliokunta tuo esiin, että lunastuskorvauksen automaattinen korottaminen voi vähentää maanomistajien halukkuutta myydä raakamaata kunnille vapaaehtoisin kaupoin. Kunnan raakamaakauppojen määrään vaikuttavat kuitenkin hintatason lisäksi maiden saatavuus sekä kunnan tarve hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Lunastuskorvauksen korotuksen aiheuttamaa muutos-

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

ta vapaaehtoisten kauppojen määrään on 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.

Luonnonsuojelutarkoituksia palveleva maanhankinta toteutuu ympäristövaliokunnan lausunnon mukaan pääosin erilaisin sopimuksin. Lunastusmenettelyä käytetään hyvin harvoin. Kuitenkin huolena on, että lunastuskorvausten tason kohoaminen kasvattaa luonnonsuojelutarkoituksiin hankittavien alueiden hankintakustannuksia sekä käytönrajoituksista suoritettavia korvauksia. Lunastuskorvausten kohoamisen ei kuitenkaan arvioida siirtyvän täysimääräisesti luonnonsuojelua ja rakennussuojelua koskeviin sopimuksiin tai niistä maksettaviin korvauksiin. Maa- ja metsätalousvaliokunnan saaman selvityksen mukaan lunastuskorvaustason muutos vaikuttaa todennäköisesti jonkin verran luonnonsuojelualueiden sopimusperusteisen hankinnan kustannuksiin. Vaikutusta on tässä vaiheessa hyvin vaikea ennakoida.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on esitetty, että vapaaehtoisissa kiinteistönkaupoissa hintataso tulee todennäköisesti seuraamaan lunastuslain korvausperusteiden määrittelemää tasoa tai asettumaan lähelle sitä. Myös ympäristövaliokunnan lausunnon valossa on aiheellista arvioida, onko vaarana, että esityksen myötä korotetun lunastuskorvaustason muodostama hintataso johtaa kohteenkorvauksen korotuksen kertautumiseen lunastustoimituksissa. Tällainen tilanne voisi syntyä, jos ehdotetun lain perusteella määrätty kohteenkorvaus muodostaa markkina-arvon määrittämisen perustan, jonka lisäksi jokaisessa tulevassa lunastustoimituksessa kohteenkorvaukselle määrätään 25 prosentin korotus. Taustalla on erityisesti lunastajien huoli maanhankinnan kustannusten noususta.

Valiokunnan saamissa lausunnoissa nousee kysymys siitä, miten 25 prosentin korvaustasokorotus vaikuttaa tulevissa vapaaehtoisissa kaupoissa. Taustalla on toisaalta huoli vapaaehtoisten kauppojen hintatason ja sen myötä maanhankinnan kustannusten noususta ja toisaalta huoli vapaaehtoisten kauppojen yhteydessä maksettavien, markkinahinnan ylittävien hintojen muodostumisesta Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklassa tarkoitetuksi kielletyksi valtiontueksi. Lausunnoissa on myös esitetty, että lunastuslakiehdotuksen korvausperusteiden soveltamiseen liittyvät odotukset ja mahdolliset tulkintaepäselvyydet voivat ohjata maanomistajia luopumaan vapaaehtoisista luovutuksista. Tämä puolestaan saattaa lausuntojen mukaan lisätä lunastustoimitusten määrää ja pidentää lunastusasioiden käsittelyaikoja.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan nousevien hintojen kierre on tarkoitus ehkäistä siten, että markkina-arvoa määritettäessä epäedustavia kauppvoja ei oteta huomioon. Jos päätetyssä kiinteistönkaupassa kauppahinta muodostuu kohteen markkina-arvon lisäksi jonkinlaisesta lisähinnasta, on selvitettävä, voidaanko kauppaa käyttää vertailukauppana hintatasoa määritettäessä. Kiinteistöjen kauppahintarekisteriin merkitään kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella tiedot luovutuksen kohteesta, kauppahinnasta sekä luovuttajasta ja luovutuksen saajasta. Kauppahintarekisterin pitäjän on syytä jatkossa tehdä rekisteriin huomautusmerkintä sellaisesta kaupasta, jonka kauppahinta ei sen arvion mukaan muodostu yksinomaan markkina-arvosta. Tällaisia ovat lähinnä kuntien tekemät kaupat. Mahdollisen markkina-arvon ylittyvä osuus kauppahinnasta tulee kirjata kaupan huomautustietoihin vain, jos tämä ilmenee yksiselitteisesti kauppakirjasta.

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Valiokunta pitää saamaansa selvitystä riittävänä. Edellä kuvatun kauppahintarekisterimerkinnän käyttöönotto vastaa erityisesti lunastustilanteisiin liittyvää korotuskierrettä koskeviin huoliin. Mekanismin vaikutuksia kuntien maanhankinnan kustannustasoon, kuntien halukkuutta markkina-arvon ylittävän hinnan ilmoittamiseen ja yksittäisiä kiinteistönkauppoja koskevaan valtioneuvarvioon on vaikea ennakoida. Jokaisen kaupan kohdalla kunnan on joka tapauksessa huolehdittava siitä, ettei kauppahinta muodostu valtioneuvarvaksi tai, jos muodostuu, että tuki katsotaan valtioneuvarvaksien perusteella sallituksi. Lunastuskorvaustason korotuksen vaikutuksia kiinteistöjen hinnanmuodostukseen mekanismi kuitenkin lieventää ja lisää läpinäkyvyyttä kiinteistömarkkinan toiminnassa.

Kaiken kaikkiaan talousvaliokunnan ja ympäristövaliokunnan lausuntojen sekä saamaansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että vaikutukset hintatasoon ovat vähäisempiä ja välillisempiä kuin kritiikissä esitetään. Esimerkiksi Ruotsissa vastaavat muutokset ovat nostaneet myös kiinteistökauppojen hintatasoa, mutta hintojen nousu on jäänyt lunastuskorvaustason korotusta alhaisemmaksi. Maa- ja metsätalousvaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että lunastusta käytetään pääosin kasvukeskuksissa ja niiden ympäristössä ja että kiinteistöjen hintatasoon vaikuttavat monet alueelliset ja paikalliset tekijät.

Talousvaliokunta ja ympäristövaliokunta kiinnittävät lausunnoissaan huomiota käynnissä olevaan puhtaan siirtymän murrokseen. Valiokunnat pitävät kokonaiskestävän energiamurroksen kannalta olennaisena, että lunastusmenettely turvaa yksityisen omaisuuden samalla kun eri toimialoja kohdellaan yhdenmukaisesti ja ennakoitavasti. Tähän kokonaisuuteen liittyy myös voimainjojen rakentamisen edellyttämä maanhankinta, jossa lunastustoimituksella on merkittävä rooli. Oikeusministeriössä on käynnistynyt sähkönsiirtolinjojen toteutukseen liittyvää lunastusta koskeva selvitystyö, jossa tarkastellaan metsäalueiden arvonnäilytystä ja lunastuksen perusteena olevan hankkeen tuottaman hyödyn huomioon ottamista. Talousvaliokunnan tavoin maa- ja metsätalousvaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että vaikka esityksessä ehdotettu lunastuskorvauksen 25 prosentin korotus koskee myös voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia, niihin liittyy erillisiä metsämaasta maksettavia korvauksia koskevia selvitystarpeita. Talousvaliokunnan tavoin valiokunta katsoo, että hallituksen tulee kiirehtiä selvityshankkeen valmistumista. (*Valiokunnan lausumaehdotus*)

Lunastuslain soveltamisen erityistilanteet

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan todennut, että lunastuslain ja sen säännöksiin viittaavan lainsäädännön välinen suhde jää epäselväksi siltä osin kuin on kysymys rajanvedosta lunastuslain toimitusmenettelyä ja aineellisoikeudellisia säännöksiä, lunastuksen yleisiä periaatteita ja korvauksen määräytymisen perusteita, koskevien viittausten välillä. Perustuslakivaliokunnan mukaan maa- ja metsätalousvaliokunnan on perustuslain 80 §:stä johtuvista syistä välttämätöntä arvioida tarkasti ehdotetun sääntelyn suhdetta tähän muuhun lunastuslakiin viittaavaan lainsäädäntöön ja varmistua siitä, että sääntely muodostuu ennakoitavaksi. Valiokunta rajaa seuraavassa tarkastelun sille esitettyyn täsmälliseen kysymykseen, joka koskee toisaalta sääntelyn ennakoitavuutta ja toisaalta lunastuskorvausta koskevan uuden elementin, 25 prosentin korotuksen, soveltamista eri tilanteissa.

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Valiokunnan oikeusministeriöltä saaman selvityksen perusteella lunastuslakiin joko täsmällisen viittauksen tai yleisviittauksen perusteella nojaavat korvaussäännökset voidaan jakaa kolmeen tyyppiin, joiden sisältönä on lunastuslupamenettelyä, toimitusmenettelyä ja korvausperusteita koskevien säännösten soveltaminen (1) tai korvausperusteita koskevien säännösten soveltaminen (2) taikka lunastuslupamenettelyä tai toimitusmenettelyä tai molempia koskevien säännösten soveltaminen (3). Valiokunnan saamassa selvityksessä on myös arvioitu, lukeutuuko erityislainsäädännössä tarkoitettu tilanne valtiosääntöoikeudellisiin pakkolunastuksiin taikka näihin rinnastuviin käyttörajoituksiin tai muihin julkisoikeudellisiin käyttörajoituksiin, maanomistajan vaatimukseen perustuviin lunastuksiin tai siviilioikeudellisen korvausvastuun toteuttamiseen. Lisäksi valiokunnan saaman selvityksen mukaan alueidenkäyttölain (132/1999) 91 c §:ssä ei ole lainkaan kyse pakkolunastuksesta tai siihen rinnastuvasta tilanteesta taikka käyttörajoituksesta eikä säännöksessä tarkoitettu kehityskorvaus ole lunastuskorvausta.

Ensimmäisen ryhmään kuuluvaa, lupa- ja lunastustoimitusmenettelyihin ja korvausperusteisiin nojautuvaa sääntelyä sisältyy esimerkiksi kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten annettuun lakiin (168/1928), liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005), jäljempänä maantielaki, 67, 68, 71 ja 73 §:ään, ulkoilulakiin (606/1973), poronhoitolakiin (848/1990), erämaalakiin (62/1991), alueidenkäyttölain 96—100 ja 218 §:ään, eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annettuun lakiin (768/2004), ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain (737/1994) 10 §:ään, ratalain (110/2007) 57 §:ään, kaivoslakiin (621/2011), sähkömarkkinalakiin (588/2013), sähkö- ja maakaasumarkkinoiden valvonnasta annettuun lakiin (590/2013), sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 229 §:n 1 momentin 2—4 kohtaan, kalastuslain (373/2015) 135 §:ään, lakiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019), luonnonsuojelulakiin (9/2023) sekä rakentamislain (751/2023) 54, 130, 131 ja 136 §:ään.

Edellä mainituista laeista kaivoslakiin ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annettuun lakiin liittyy eräitä lunastuslain korvausperusteiden soveltamisen poikkeuksia. Viimeksi mainitun lain 4 §:ssä säädetään erityisestä, lunastuslakiehdotuksen mukaista korvausta korkeammasta kohteen korvauksesta sekä lunastuslain soveltamisesta haitan ja vahingon korvauksiin. Lunastuslakiehdotuksen 38 a §:ssä tarkoitettu korotus ei tule sovellettavaksi. Asiaa selventävä säännösehdotus sisältyy 4 lakiehdotukseen. Lisäksi kaivoslaissa säädetään erityisestä korvauksen korotusperusteesta, joten lunastuslakiehdotuksen 38 a § ei tule sovellettavaksi. Asiaa selventävä säännösehdotus sisältyy esityksen 3 lakiehdotukseen. Esityksen 5 lakiehdotuksessa ehdotetaan alueidenkäyttölakiin säännöstä, jonka mukaan lunastuslakiehdotuksen 38 a §:ää ei sovelleta 97 §:ssä tarkoitettussa rakentamiskehotukseen perustuvassa lunastuksessa.

Toiseen ryhmään luettavaa lunastuslakiehdotuksen korvausperusteisiin nojautuvaa sääntelyä sisältyy ainakin maa-aineslakiin, maantielain 70 §:ään, alueidenkäyttölain 94 §:ään, vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (1299/2004), ratalain 43, 46, 49, 58 ja 65 §:ään, eräiden ympäristölle aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta annettuun lakiin (383/2009), rakennusperinnön suojelemisesta annettuun lakiin (498/2010), postilakiin (415/2011) ja vesilakiin (587/2011). Näistä vesilain 13 luvun 11 §:ssä säädetään erityisestä korvausten korotusperusteesta, joten lunastuslakiehdotuksen 38 a §:n mukaista korotusta ei sovelleta. Tätä selventävä säännösehdotus sisältyy 2 lakiehdotukseen.

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Kolmanteen ryhmään kuuluvat ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 12 §:n ja kalastuslain 61 §:n mukaiset tilanteet. Lisäksi lunastuslain menettelysäännöksiin nojautuvat rakentamislain 49 ja 50 §:n mukaiset tilanteet. Mainituissa pykälissä säädetään erityisistä korvausperusteista tavalla, joka syrjäyttää lunastuslakiehdotuksen korvaussäännösten soveltamisen. Lunastuslakiehdotuksen korvaussäännösten soveltaminen ei tule kyseeseen edellä mainittujen säännösten kohdalla, eikä sääntelyn ennakoitavuuteen liity tältä osin ongelmia.

Saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että vaikka lunastuslain menettelyä ja korvausperusteita koskevien säännösten soveltamistilanteiden joukko on laaja ja hyvin vaihteleva, lunastuslain korvausperusteisiin sellaisenaan tukeutuva sääntely vaikuttaa olevan vakiintunutta ja sen soveltamisesta on eräin poikkeuksin saatu kokemusta. Lunastuslakiehdotuksen korvausperusteiden soveltamiseen muusta erityislainsäädännöstä käsin liittyy vastaavia epävarmuustekijöitä kuin hallituksen esityksessä ja asiantuntijakuulemisessa on todettu lunastuslakiehdotuksen sisältämiin korvausperusteisiin liittyvän. Kysymys on paitsi arviointimenetelmiin liittyvistä epävarmuustekijöistä myös korvauslajin valinnasta ja sen vaikutuksesta lunastuslakiehdotuksen 38 a §:ssä ehdotetun korvauksen soveltamiseen.

Valiokunnan saamasta selvityksestä ilmenee, että erityissääntely jättää eräissä tapauksissa varsin avoimeksi sen, mistä lunastuslakiehdotuksen 29 §:n 2 momentissa tarkoitettu korvauslajista on kysymys. Lainsoveltajalta edellytetään erityislainsäädännön tuntemuksen ohella lunastuslain korvauslajien tuntemusta. Erityissääntelyssä saatetaan käyttää haitan tai vahingon käsitteitä eri merkityksessä kuin mikä niille on annettu lunastuslainsäädännössä. Näin on esimerkiksi maa-ainelain 9 §:n kohdalla, jonka mukainen korvaus rinnastuu valiokunnan saaman selvityksen mukaan vahingonkorvaukseen, jolle ei ole määrättävä 25 prosentin korotusta. Vastaava tilanne on maantielain 56 §:n 5 momentin kohdalla. Lisäksi ratalain 46 §:n 5 momentin, 49 ja 60 §:n mukaisia korvauksia olisi valiokunnan saaman selvityksen mukaan pidettävä vahingonkorvauksena, jolloin lunastuslakiehdotuksen 38 a § ei tule sovellettavaksi. Valiokunta toteaa, että oikeusministeriön on syytä lainvalmistelun laadusta ja lunastuslainsäädännön systematiikasta vastaavana ministerinä kiinnittää asiaan huomiota muiden ministeriöiden aiheeseen liittyviä lainsäädäntöehdotuksia arvioidessaan tai lunastuslakia koskevissa tulevilla hankkeilla.

Perustuslakivaliokunta on pitänyt epäselvänä lunastuslakiehdotuksen 38 a §:n soveltamista tilanteissa, jossa ei ole kyse yleiseen tarpeeseen tapahtuvasta lunastuksesta, vaan lunastusvelvollisuus perustuu yksityisoikeudelliseen vahingonkorvausvelvollisuuteen. Perustuslakivaliokunnan mukaan maa- ja metsätalousvaliokunnan on syytä selvittää 38 a §:n suhdetta tällaisiin yksityisoikeudellisiin lunastusvelvollisuustilanteisiin. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tilanne, jossa lunastusta laajennetaan tai se perustuu maanomistajan esittämään vaatimukseen, ei ole erityisen harvinainen kiinteistöoikeudessa tai ympäristöoikeudessa. Tyypillisesti nämä tilanteet kytkeytyvät valtiosääntöoikeudellisena pakkolunastuksena pidettävään hankkeeseen. Perustuslakivaliokunnan lausunnossa tarkoitettu asetelma on valiokunnan saaman selvityksen mukaan käsilä ainoastaan ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 10 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa, jossa lunastuslain mukaan määrättävä korvaus kuuluu ympäristövahingon aiheuttajan maksettavaksi. Mainitun lain viittaussäännöksen mukaan myös tässä tapauksessa kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle määrätään lunastuslain 38 a §:n mukainen korotus. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan lunastuslain 38 a §:n mukaisen korotuksen poissulkeminen ei tässä yhteydessä ole välttämätöntä, eikä ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 10 §:ää ole selvityksen

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

mukaan toistaiseksi sovellettu kertaakaan. Siihen liittyen on kuitenkin syytä selvittää, onko mainitun korotuksen määrittäminen perusteltua siviilioikeudellisen vahingonkorvausvelvollisuuteen liittyvän lunastusvaatimuksen johdosta lunastuslakiehdotuksen 38 a §:n säätämisen taustalla olevat tavoitteet huomioon ottaen. Valiokunta pitää tärkeänä, että oikeusministeriö tarkastelee asiaa ja tekee tarvittavat ehdotukset viimeistään seuraavan lunastuslain muutoksen yhteydessä.

Lunastuslain soveltaminen julkisoikeudellisiin käytönrajoituksiin

Lunastuslakiehdotuksen 29 §:n osalta perustuslakivaliokunta on todennut jäävän epäselväksi, tarkoitetaanko omaisuuden käytön rajoituksilla vain lunastuslain nojalla perustettavia käytönrajoituksia vai myös muita julkisoikeudellisia käytönrajoituksia. Perustuslakivaliokunnan mukaan maa- ja metsätalousvaliokunnan tulee selvittää sääntelyä. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan lunastuslain korvausperusteita, mukaan lukien lakiehdotuksen 38 a §:ssä ehdotettu 25 prosentin korotus, sovelletaan sekä lunastuslain nojalla perustettaviin käytönrajoituksiin että muuhun lainsäädäntöön perustuviin käytönrajoituksiin.

Lunastuslakiehdotuksen 29 §:n perusteluiden mukaan erityislait saattavat sisältää säännökset käytönrajoitusten korvaamisesta, mutta usein erityislait tukeutuvat osittain tai kokonaisuudessaan lunastuslain säännöksiin. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tällainen lunastuslakiin tukeutuva käytönrajoituksen korvaaminen on käsillä esimerkiksi vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain 28 a §:ssä, postilaissa, rakennusperinnön suojelusta annetussa laissa ja sähkömarkkinalaissa. Valiokunta tekee lunastuslakiehdotuksen 29 §:ää täsmentävät säännösehdoituksensa jäljempänä.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

29 §. Perustuslakivaliokunta on (lausunnon kohta 32) lunastuslain 29 §:n osalta todennut jäävän epäselväksi, viitataanko mainitussa lainkohdassa omaisuuden käytönrajoituksella lunastuslain nojalla perustettaviin käytönrajoituksiin vai myös muihin julkisoikeudellisiin käytönrajoituksiin. Valiokunta ehdottaa, että pykälän 3 momenttia täsmennetään tältä osin. Ehdotetun 3 momentin tarkoituksena on, että lunastuslain korvaussääntelyä sovelletaan myös muuhun lainsäädäntöön perustuviin julkisoikeudellisiin käytönrajoituksiin riippumatta siitä, ovatko ne rinnastettavissa vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen.

30 §. Lakiehdotuksen 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä kohteenkorvauksena omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Perustuslakivaliokunta on antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota siihen, että 30 §:ssä tarkoitettu markkina-arvo saa käytännössä oikeudellisen sisältönsä arvonmäärittäysmenetelmien soveltamisessa. Ehdotetussa laissa ei ole säännöksiä arvioinnissa hyväksyttävistä menetelmistä tai niiden keskinäisestä järjestyksestä, vaan laissa ehdotetaan säädettäväksi arvioinnin lopputuloksesta.

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Perustuslakivaliokunnan lausunnon (kohta 15) mukaan ehdotettua sääntelyä on välttämätöntä muuttaa siten, että siinä säädetään käytettävissä olevista arviointimenetelmistä tai vähintään menetelmän valinnasta täyden korvauksen turvaavalla tavalla. Perustuslakivaliokunnan mielestä tässä sääntely-yhteydessä yksiselitteisimmin perustuslain 15 §:n 2 momentin täyden korvauksen vaatimuksen täyttää sellainen luotettava arvonnäilymenetelmä, joka johtaa korkeimpaan arvoon. Valiokunta ehdottaa lakiehdotuksen 30 §:ää tarkennettavaksi siten, että omaisuuden markkina-arvo on määritettävä sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon.

3. Laki kaivoslain 86 §:n muuttamisesta

Voimaantulosäännös. Lakiehdotuksen voimaantulosäännöksen kirjoitustavasta johtuen lain ai-neellisia säännöksiä on mahdollista lukea yhdessä lunastuslakiehdotuksen 38 a §:n kanssa siten, että kaivoslain 86 §:ään ehdotettua 38 a §:n soveltamista koskevaa rajausta ei tulisi soveltaa nii-hin lain voimaan tullessa vireillä oleviin asioihin, joihin ehdotettuja uusia lunastuslain säännök-siä on tarkoitus lunastuslakiehdotuksen siirtymäsäännöksen mukaan soveltaa. Tämä mahdollis-taa tulkinnan, jonka mukaan tällaisissa tilanteissa erityisen korvausperusteen mukaisesti määrä-tylle korvaukselle tulee suorittaa vielä lunastuslain 38 a §:n mukaisesti 25 prosentin korotus. Hal-lituksen esityksestä ilmenee, että tarkoituksena on ollut estää sanotunkaltaisen tilanteen syntymi-nen, eikä siirtymävaihe muodosta tästä poikkeusta. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa, että 3 la-kiehdotuksen voimaantulosäännökseen lisätään täsmennys lunastuslain 38 a §:ää koskevan rajauksen soveltamisesta myös lakiehdotuksen voimaan tullessa vireillä oleviin asioihin.

4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuus- den varmistamiseksi annetun lain 4 §:n muuttamisesta

Voimaantulosäännös. Vastaavin perustein kuin edellä 3 lakiehdotuksen kohdalla valiokunta eh-dottaa 4 lakiehdotukseen lisättäväksi lunastuslakiehdotukseen sisältyvää siirtymäsäännöstä vas-taava säännös. Sen mukaan ehdotettua lakia sovelletaan myös ennen lain voimaan tuloa vireille tulleet lunastustoimitukseen, jos lunastuspäätöstä ei ole vielä annettu.

5. Laki alueidenkäyttölain 103 ja 104 §:n muuttamisesta

Voimaantulosäännös. Vastaavin perustein kuin edellä 3 lakiehdotuksen kohdalla valiokunta eh-dottaa 5 lakiehdotukseen lisättäväksi lunastuslakiehdotukseen sisältyvää siirtymäsäännöstä vas-taava säännös. Sen mukaan ehdotettua lakia sovelletaan myös ennen lain voimaan tuloa vireille tulleet lunastustoimitukseen, jos lunastuspäätöstä ei ole vielä annettu.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Maa- ja metsätalousvaliokunnan päätösehdotus:

*Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 218/2024 vp sisältyvän
2. lakiehdotuksen.*

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 218/2024 vp sisältyvät 1., 3.—5. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Eduskunta hyväksyy yhden lausuman. (Valiokunnan lausumaehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 36 ja 43 §,
muutetaan 29-32, 40, 42, 44 ja 46 §, sellaisena kuin niistä on 31 § osaksi laissa 142/1999, sekä lisätään lakiin uusi 38 a § seuraavasti:

29 §

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä (*lunastuskorvaus*).

Lunastuskorvaus muodostuu *kohteen- ja haitankorvauksesta* sekä *vahingonkorvauksesta* sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Mitä tässä laissa säädetään lunastettavasta omaisuudesta suoritettavasta korvauksesta, noudatetaan myös määrättäessä korvaus **tähän tai muuhun lakiin perustuvasta** omaisuuden käytönrajoituksesta.

30 §

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus). **Markkina-arvo on määritettävä sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon.**

31 §

Jos se hanke, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on vaikuttanut lunastettavan omaisuuden markkina-arvoon, korvaus on määrättävä sen markkina-arvon mukaisesti, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Kohteenkorvausta arvioitaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti.

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Kunnan lunastaessa alueidenkäyttölain 99 tai 100 §:n nojalla kiinteää omaisuutta tai pysyvän erityisen oikeuden yhdyskuntarakentamista varten on maankäytön suunnittelusta johtuva alueen arvonnousu otettava huomioon korvausta määrittäessä.

32 §

Kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa tai ammatinsa harjoittamiseen, kohteenkorvaus on lunastettavan kohteen markkina-arvosta riippumatta määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.

38 a §

Kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus.

40 §

Asianosaiset voivat sopia korvauksesta. Sopimuksella ei saa loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on.

Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus. Jos sopimusta ei 1 momentissa säädetty vaatimus huomioon ottaen ole vahvistettava, korvaus on määrättävä tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti.

42 §

Korvauksen määrittämistä varten jokainen lunastuksen kohde, haitta ja vahinko on erikseen yksilöitävä ja arvioitava mainiten ne perusteet, joiden varaan arvio rakentuu. Jos kohteen arvosta tai haitan tai vahingon määrästä ei ole saatavissa luotettavaa selvitystä ilman kohtuuttomia kustannuksia tai vaikeuksia, korvaus on määrättävä vähintään niin suureksi kuin täyden korvauksen on katsottava edellyttävän.

Korvauksen määrittämistä varten on lisäksi eriteltävä toimeenpannut tilusten ja yksityisteiden järjestelyt sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettavat toimenpiteet.

Jos lunastustoimikunta asianosaisen vaatimuksen johdosta tai muutoin katsoo tarpeelliseksi, yksilöiminen ja arvioiminen on toimitettava myös sellaisen kohteen sekä haitan ja vahingon osalta, jonka lunastamista tai huomioon ottamista koskeviin vaatimuksiin ei suostuta. Asianosaisen vaatimuksesta on ilmoitettava, mihin määrään 24 §:ssä tarkoitettu haitankorvaus nousisi, jos se määrättäisiin suoritettavaksi.

44 §

Omaisuus on arvioitava lunastuspäätöksen antamisajankohdan kunnon, olosuhteiden ja hintatason mukaisesti. Arviointi on kuitenkin tehtävä haltuunoton ajankohdan mukaisesti, jos hakija on aiemmin saanut haltuunotto-oikeuden.

Jos yleinen hintataso on ennakkohaltuunoton ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovitettava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi.

46 §

Lunastuspäätöksessä kullekin asianosaiselle määrättävä lunastuskorvaus on jaettava kahteen seuraavaan erään:

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

- 1) kohteen- ja haitankorvaukseen; sekä
- 2) vahingonkorvaukseen.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, lunastuskorvauksen jaottelussa on otettava huomioon sen myöhemmän käsittelyn asettamat vaatimukset.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen lunastustoimitukseen, jos lunastuspäätöstä ei ole vielä annettu, sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Jos muutoksenhakutuomioistuin kumoaa päätöksen, johon on sovellettu tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä ja palauttaa asian kokonaisuudessaan uudelleen käsiteltäväksi, asia käsitellään ja ratkaistaan tämän lain säännösten mukaisesti.

2.

Laki

vesilain 13 luvun 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vesilain (587/2011) 13 luvun 11 §:n 4 momentti seuraavasti:

13 luku

Korvaukset

11 §

Korvauksen määrä

Korvaus maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä on määrättävä puolitoistakertaisena, jos se aiheutuu oikeudesta lunastaa, ottaa pysyvään käyttöön tai muuttaa vesialueeksi toiselle kuuluva maa-alue. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetystä vesivoimasta on määrättävä puolitoistakertaisena. Siltä osin kuin korvaus on määrättävä puolitoistakertaisena, ei korvaukselle suoriteta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 38 a §:n mukaista korotusta. Ojaa,

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

vesijohtoa, vedenottamoa tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttö- tai lunastusoikeudesta aiheutuva edunmenetys korvataan siten kuin 1 momentissa säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

kaivoslain 86 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaivoslain (621/2011) 86 §:n 4 momentti seuraavasti:

86 §

Kiinteistön omistajan lunastusvaatimus

Määrättäessä lunastuskorvausta kiinteistöstä ja sen osista, jotka lunastetaan 1 ja 2 momentin nojalla, on korvaus määrättävä puolitoistakertaiseksi suhteessa lunastusalueen arvoon. Siltä osin kuin korvaus on määrättävä puolitoistakertaisena, ei korvaukselle suoriteta lunastuslain 38 a §:n mukaista korotusta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen kaivostoimitukseen, jos lunastuspäätöstä ei ole vielä annettu, sovelletaan tämän lain säännöksiä.

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain (468/2019) 4 §:n 1 momentti seuraavasti:

4 §

Lunastuskorvaus

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Korvausten määrittämisessä noudatetaan muuten lunastuslaissa säädettyjä korvausperusteita lukuun ottamatta mainitun lain 38 a §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen lunastustoimitukseen, jos lunastuspäätöstä ei ole vielä annettu, sovelletaan tämän lain säännöksiä.

5.

Laki

alueidenkäyttölain 103 ja 104 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan alueidenkäyttölain (132/1999) 103 § ja 104 §:n 3 momentti seuraavasti:

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

103 §

Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen

Jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava lunastuslakia. Lunastuslain 38 a §:ää ei kuitenkaan sovelleta tämän lain 97 §:ssä tarkoitettuun lunastukseen.

104 §

Korvattava katualue

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olleeseen lunastustoimitukseen, jos lunastuspäätöstä ei ole vielä annettu, sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, hallitus kiirehtii voimansiirtolinjojen lunastamisesta määrättäviä korvauksia koskevaa selvitystä.

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp

Helsingissä 10.6.2025

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenna Simula ps
varapuheenjohtaja Anne Kalmari kesk
jäsen Markku Eestilä kok
jäsen Tiina Elo vihr
jäsen Veronika Honkasalo vas
jäsen Janne Jukkola kok
jäsen Antti Kangas ps
jäsen Teemu Kinnari kok
jäsen Milla Lahdenperä kok
jäsen Anders Norrback r
jäsen Piritta Rantanen sd
jäsen Timo Suhonen sd
jäsen Eerikki Viljanen kesk (osittain)
jäsen Peter Östman kd
varajäsen Ari Koponen ps (osittain)

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Susanna Paakkola

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp Vastalause

Vastalause

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.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan edellyttänyt muutettavaksi hallituksen esitystä siten, että valitaan arviointimenetelmä, joka johtaa lunastustoimituksessa omaisuuden korkeimpaan arvoon. Hallituksen esityksessä oli aiemmin esitetty, että lunastustoimituksessa valitaan arviointimenetelmä, joka luotettavimmin johtaa täyden korvauksen takaavaan markkina-arvoon.

Perustuslakivaliokunnan lausunnon myötä hallituksen esityksen pykälässä 38a esitetty automaattinen ja kiinteä 25 prosentin korotus lunastuskorvaukselle on liian joustamaton. Pykälää on tarpeen muuttaa, niin että korotukselle säädetään vaihteluväli 0—25 prosenttia. Vaihteluväli on tarpeen niissä tapauksissa, kun markkina-arvon määrittelemiseen liittyy epävarmuutta kauppojen vähäisyyden, hintatason vakiintumattomuuden tai muun vastaavan tekijän vuoksi.

Useiden valiokunnalle lausuntonsa toimittaneiden tahojen sekä lakiesityksestä lausuntokierroksella lausuneiden tahojen mukaan korotus vaarantaa kuntien vapaaehtoiset maakaupat ja tätä kautta yhdyskuntarakenteen kehittämisen sekä investoinnit infraan ja asuntorakentamiseen. Mahdolliset puutteet korvauksen määrässä tulisi ratkaista arviointikäytäntöjä ja säännösten soveltamiskäytäntöjä tarkistamalla.

Lunastuskorvauksen automaattinen korottaminen johtaa siihen, että lunastustoimitusten määrä kasvaa merkittävästi. Siten myös itse lunastusprosessiin liittyvät viranomaiskulut ja muut hallinnolliset kustannukset nousevat ja prosessit pidentyvät. Lisäksi markkinahintaa korkeampi hinta vapaaehtoisessa kaupassa voi olla kiellettyä valtiontukea.

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 kiinteästä 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.

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

Valiokunnan mietintö MmVM 2/2025 vp
Vastalause

uudistamisen yhteydessä. Oikeusministeriö on käynnistänyt selvityksen asiasta ja hallituksen tulee antaa esitys pikaisesti. (*Vastalauseen lausumaehdotus*)

Hallituksen esityksellä on vaikutusta luonnonsuojeluun, koska esitys on tarkoitus toteuttaa kustannusneutraalisti, eikä määrärahasoja ehdoteta muutettavaksi. Tämä tarkoittaa, että luonnonsuojeluun tarkoitettuja maa-alueita hankitaan ja erilaisia sopimuksia tehdään jatkossa vähemmän. Esitys aiheuttaisi niin ikään korotuspaineita rakennusperinnön hoidon avustuksiin osoitettuihin määrärahoihin.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotukset hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena paitsi 1. lakiehdotuksen 38 a § muutettuna. (Vastalauseen muutosehdotus)

että hyväksytään yksi lausuma. (Vastalauseen lausumaehdotus)

Vastalauseen muutosehdotus

1. lakiehdotus

38 a §

Kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle ~~on määrättävä~~ voidaan määrätä suoritettavaksi enintään 25 prosentin korotus, milloin vertailukelpoisten kauppojen vähäisyyden, hintatason vaikeutumattomuuden tai muun vastaavan tekijän vuoksi 30 §:ssä tarkoitetun markkina-arvon määrittelyyn liittyy sellaista epävarmuutta, että korotus on täyden korvauksen toteutumisen varmistamiseksi tarpeen.

Vastalauseen lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että hallitus antaa pikaisesti esityksen erillislainsäädännöstä, jolla korjataan energiahankkeiden ja siirtolinjojen lunastukseen liittyvät ongelmat.

Helsingissä 10.6.2025

Piritta Rantanen sd
Timo Suhonen sd
Veronika Honkasalo vas
Tiina Elo vihr