

4.5.2026

Ympäristöministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/30449/2023

**LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAIKSI  
SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

**Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Kiinteistöliiton lausunto**

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

**2 Luku Kunnan maapolitiikka****6 § Maapoliittinen ohjelma**

Kiinteistöliitto pitää hyvänä esitykseen sisällytettyä veloitetta kunnalle laatia ja ylläpitää maapoliittista ohjelmaa. Se edistää osaltaan kunnan toiminnan ennakoitavuutta kunnan maapolitiikan tavoitteiden ja käytettävien keinojen suhteen sekä kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua.

**7 § Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen**

Näemme, että kynnys poikkeamiseen veloitteen osalta tulisi asettaa varsin korkeaksi.

**3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen****11 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset**

Esityksen kolmannen luvun 11§:ssä todetaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista seuraavaa: "Kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä,

4.5.2026

ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä.” Kiinteistöliitto katsoo, että 15 vuotta on liian pitkä aika. Kiinteistönomistajien kuten asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden taloudellisen suunnittelun ja varautumisen kannalta on keskeistä, että yli 10 vuotta vanhoja yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ei tulisi ottaa huomioon.

19 § Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Kiinteistöliitto pitää esitystä hyvänä ja kannatettavana. Esityksen perusteluissa on avattu työryhmässä käytyä keskustelua, johon myös Kiinteistöliitto otti vahvasti kantaa. Arvioimme edelleen, että mikäli kehittämiskorvauksen kerrosneliömääristä kynnysarvoa alennettaisiin ja prosenttileikkuria nostettaisiin, uudistuksella olisi negatiivinen vaikutus lisä- ja täydennysrakentamiseen heikentäen hankkeiden taloudellista kannattavuutta ja toteutettavuutta.

Kiinteistöliitto katsoo, että nykyisin voimassa olevassa laissa olevat raja-arvot koskien osallistumisvastuuta tulisi säilyttää. Osallistumisvastuun perusteena on merkittävä arvonnousu ja toisaalta kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset. Alle 500 kem<sup>2</sup>:n lisärakennusoikeutta ei voida pitää kovin merkittävänä, eikä tämän kokoluokan rakentamisesta aiheudu merkittävää uutta yhdyskuntarakentamisen tarvetta.

Osallistumisvastuun kustannusperusteisuus sekä kustannusten kohtuullisuus on tärkeää säilyttää. Muussa tapauksessa kyse olisi lähinnä veroluonteisesta maksusta. Omaisuuden suojan kannalta 60 %:n raja-arvoa voidaan pitää ehdottomana ylärajana kustannusperusteisen osallistumisvastuun määrälle. Näin ollen esitykseen sisältyvä 5 momentti tulee näkemyksemme mukaan poistaa.

Asuinrakennukset muodostavat merkittävimmän yksittäisen osan kansallisvarallisuuttamme. Kansallisvarallisuuden kunnossa pitäminen sekä asuinterveyden ja turvallisuuden edistämisen kannalta on olennaista, että asuinrakennusten korjaamista ei vaikeuteta entisestään. [Ympäristöministeriön alueiden eriytymisen raportin](#) (YM 2025:24) mukaan noin kolmasosa asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee alueella, jossa matalat vakuusarvot vaikeuttavat isojen korjaushankkeiden lainansaantia.

Kiinteistöliiton toteuttaman korjausrakentamisbarometrin (2025) mukaan [korjausrakentamisen volyymi on laskenut kolmena vuotena peräkkäin](#). Samaan aikaan asuinrakennusten taloudellisesti [perusteltu vuosittainen korjaustarve on yhdeksän miljardin luokkaa](#)<sup>\*1</sup> vuosina 2020–2050 (PTT 2022). Samaan aikaan rakennusteollisuus on kärsinyt vaikeasta taloudellisesta tilanteesta ja viime vuosien eksogeenisistä shokeista. Uudisrakentamisen käynnistyminen toden

---

<sup>1</sup> \*Luku inflaatiokorjattu. PTT arvioi vuonna 2022 vuosittaisen taloudellisesti perustellun korjaustarpeen määräksi 7,8 miljardia euroa vuoden 2021 rahassa.

4.5.2026

teolla edellyttää, että rakentamisen huippuvuosina rakennetut asunnot on saatu myytyä. Toisin sanoen rakentamisalan taloudellisen toimeliaisuus tulee lähivuosina syntymään korostetusti infra- ja korjaushankkeissa.

Lisä- ja täydennysrakentaminen on paikoin merkittävä keino taloyhtiöille rahoittaa suuria korjaushankkeita. Näin ollen lisärakentamisen kannattavuuden heikentäminen vähentää taloyhtiöiden mahdollisuuksia toteuttaa korjausrakentamista.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sujuvoittaa erityisesti lisä- ja täydennysrakentamista. Katsomme, että osallistumisvastuun ulottaminen joissakin tapauksissa koskemaan myös poikkeamisluvalla toteutettavaa rakentamista voisi olla hyväksyttävissä menettelyn sujuvoittamiseksi. Kuitenkin tältäkin osin on osallistumisvastuu rajattava siten, että se koskisi hankkeita, joissa rakennusoikeus lisääntyy yli 500 kem<sup>2</sup> ja enintään 60 % arvonnoususta.

20 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

Pykälässä todetaan: "Kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä, ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä." Kiinteistöliitto katsoo, että kustannusten muodostumisen osalta ehdotettu ajallinen raja 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä on liian pitkä. Kohtuullinen raja olisi kymmenen vuotta ennen kaavan hyväksymistä. Kunnan vastuulla on ylläpitää kaavoituksen ajantasaisuutta. Yli kymmenen vuotta ennen kaavan hyväksymistä syntyneiden kustannusten osalta on vaikeaa nähdä niiden palvelevan osallistumisvastuun perusteena olevan kaavan toteutumista.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sujuvoittaa lakihankkeella erityisesti lisä- ja täydennysrakentamista. Katsomme 19§:n kohdalla esitetyn mukaisesti, että osallistumisvastuun ulottaminen joissakin tapauksissa koskemaan myös poikkeamisluvalla toteutettavaa rakentamista voisi olla hyväksyttävissä menettelyn sujuvoittamiseksi. Kuitenkin tältäkin osin on osallistumisvastuu rajattava siten, että se koskisi hankkeita, joissa rakennusoikeus lisääntyy yli 500 kem<sup>2</sup> ja enintään 60 % arvonnoususta.

## 5 Luku Tonttijako

45 § Poikkeaminen tonttijaon oikeusvaikutuksista

Kiinteistöliitto pitää hyvänä mahdollisuutta myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista silloin, kun tästä ei aiheudu haittaa tonttijaon laatimiselle.

## 6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

48 § Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

4.5.2026

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen vaihtoehdon 2 mukaista muotoilua katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisestä kunnalle.

#### 62 § Lunastuslain soveltaminen

Kiinteistöliitto pitää lunastuskohteen omistajan oikeusturvan kannalta tärkeänä, että esitettyyn lakiin on kirjattu selkeästi lunastuslain ja sen periaatteiden noudattaminen yhdyskuntakehittämislain mukaisen lunastuksen yhteydessä. Samalla katsomme, että 3 momentin rajoitus lunastuslain 38 a §:n soveltamatta jättämisestä rakennuskehotukseen perustuvan lunastuksen osalta on perusteeton ja tulisi jättää säätämättä. Se muodostaisi toteutuessaan kiinteistönomistajalle kaksinkertaisen sanktion ja olisi siten ilmeisen kohtuuton.

#### 7 Luku Muutoksenhaku

#### 68 § Tuomioistuimen toimivalta maankäyttösopimusta koskevassa riidassa

Kiinteistöliitto tukee esitykseen sisällytettyä säännöstä, jolla selkeytetään maankäyttösopimuksia koskevaa forum-ongelmaa. Erityisen tärkeää on se, että usein esiintyvässä tilanteessa, jossa maankäyttösopimusta koskevaan riita-asiaan sisältyy sekä hallinto-oikeudellisia, että yksityisoikeudellisia kysymyksiä, annetaan toimivalta yleiselle tuomioistuimelle.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia	Janne Salakka
vanhempi lakiasiantuntija	Yhteiskuntasuhdepäällikkö