8.10.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 170/2026 VP

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAIKSI JA 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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

2 Luku Kunnan maapolitiikka

5 § Maapoliittinen ohjelma

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

6 § Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen

Näemme, että kynnys velvoitteesta poikkeamiseen tulisi asettaa varsin korkeaksi, kuten esityksen sanamuoto *ilmeisen tarpeetonta* antaakin ymmärtää.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

10 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Esityksen mukaan kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä ei otettaisi huomioon, ellei siihen ole erityistä syytä. Katsomme 15 vuoden aikajänteen olevan liian pitkä ja ehdotamme sen

lyhentämistä kymmeneen vuoteen. Asunto-osakeyhtiöiden ja osakkaiden taloudellisen suunnittelun ja varautumisen kannalta yli 10 vuotta vanhoja kustannuksia ei pitäisi ottaa huomioon kunnalle aiheutuvia kustannuksia määritettäessä.

17 § Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Kiinteistöliitto pitää esitystä kannatettavana. Jos kehittämiskorvauksen kerrosneliömetrimääräistä kynnysarvoa alennettaisiin ja prosenttirajaa nostettaisiin, lisä- ja täydennysrakentamisen kannattavuus ja toteutettavuus heikkenisivät. Otimme tähän vahvasti kantaa myös työryhmässä.

Voimassa olevan lain raja-arvot tulee säilyttää. Osallistumisvastuun perusteena ovat merkittävä arvonnousu ja kunnalle aiheutuvat kustannukset. Taloyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamishankkeet ovat tyypillisesti suhteellisen pienimuotoisia. Alle 500 kem²:n lisärakennusoikeus ei muodosta merkittävää arvonnousua, eikä se juuri synnytä uutta yhdyskuntarakentamisen tarvetta. Toisaalta tällaiset hankkeet voivat olla yksittäiselle taloyhtiölle taloudellisesti merkittäviä ennen kaikkea peruskorjaushankkeiden rahoittamiseksi.

Osallistumisvastuun on jatkossakin perustuttava kustannuksiin ja oltava kohtuullinen. Muuten kyse olisi lähinnä veroluonteisesta maksusta. Perustuslain omaisuuden suojan kannalta 60 prosenttia arvonnoususta voidaan pitää ehdottamana ylärajana. Siksi esityksen 3 momentin 2 kohta tulee näkemyksemme mukaan poistaa.

Asuinrakennukset ovat kansallisvarallisuutemme merkittävin yksittäinen osa, eikä niiden korjaamista saa vaikeuttaa. Noin kolmasosa asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee alueilla, joilla matalat vakuusarvot vaikeuttavat lainansaantia isoihin korjauksiin (YM 2025:24). Korjausrakentamisen volyymi on laskenut kolmena vuotena peräkkäin (Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri 2025), vaikka taloudellisesti perusteltu korjaustarve on noin yhdeksän miljardia euroa vuodessa vuosina 2020–2050 (PTT 2022). Uudisrakentaminen on hiljaista, joten alan aktiivisuus painottuu lähivuosina infra- ja korjaushankkeisiin.

Moni taloyhtiö rahoittaa suuria korjauksia lisä- ja täydennysrakentamisella. Lisärakentamisen kannattavuuden heikentäminen vähentää siis myös korjausrakentamista.

Osallistumisvastuun ulottaminen joissakin tapauksissa poikkeamisluvalla toteutettavaan rakentamiseen voisi olla hyväksyttävää, jos sillä voidaan sujuvoittaa menettelyä. Tällöinkin vastuun tulee koskea vain hankkeita, joissa rakennusoikeus kasvaa yli 500 kem², ja olla enintään 60 prosenttia arvonnoususta.

25 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

Ehdotettu 15 vuoden aikaraja on liian pitkä. Kohtuullinen raja olisi kymmenen vuotta. Kaavoituksen ajantasaisuus on kunnan vastuulla. Kun kunta on perinyt

kiinteistönomistajalta korvausta sille kaavan toteuttamisesta aiheutuneista kustannuksista, on pidettävä kohtuullisena, että kunnan vastuulla olevat osat kaavasta myös toteutuvat ajallaan ja tukien alueen kehitystä oikea-aikaisesti.

Kannatamme kunnan velvollisuutta perittyjen maksujen palauttamiseen, elleivät kunta ja kiinteistönomistaja pääse jatkoajasta enintään viideksi vuodeksi.

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

59 § 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 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

63 § 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.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia
vanhempi lakiasiantuntija