

Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen omaisuusjärjestelyistä kunnalle aiheutuvien välittömien kustannusten määrittämisestä

Lainsäätäjän linjaus korvauksesta

Lähtökohtana on säädetty, että korvausta maksetaan vain tilanteissa, joissa kunnallinen taloudellinen itsehallinto vaarantuu. Tämä on virheellinen lähestymistapa. Jokaiselle kunnalle on aiheutunut ja aiheutuu merkittäviä kustannuksia, kun kunnat menettävät omaisuutta ilman korvausta. Valtion tulisi pyrkiä siihen, että omaisuusjärjestely on kunnille kustannusneutraali, ja että kustannusten korvaus kohdistuisi kaikkiin kuntiin eikä vain kuntiin, joilla erityisesti heikko talous.

Omaisuusjärjestelyjen vaikutus on ollut ja on merkittävä kaikille kunnille ja valtion olisi pyrittävä siihen, että omaisuusjärjestely olisi kunnille kustannusneutraali.

Perustelujen ristiriita käytännön kanssa

Vaikka lainsäädännön perusteluissa todetaan, että korvauksen on tarkoitus auttaa kuntatalouden ongelmissa, käytännössä ongelmat ovat nähtävissä **kaikissa kunnissa**:

- Kiinteistöjä, irtaimistoa ja kuntayhtymäosuudet on siirretty hyvinvointialueille ilman korvausta.
- Sote-kiinteistöjen vuokratulot vähenevät tai katoavat kokonaan.
- Kiinteistöjen arvojen lasku, kun hyvinvointialueet eivät jatka vuokrasopimuksia.

Näin ollen korvausperiaatteen tulisi kattaa **kaikkien kuntien kaikki kustannukset, jotka johtuvat omaisuusjärjestelyistä** eikä vain niiden kuntien, joiden talous on jo heikko.

Korvausmallin ehdotus

- Korvaukset on **osoitettava kaikille kunnille täysimääräisesti** ilman rajoja, myös silloin kun kustannukset eivät ylitä 0,5 % kunnallisveron tuotoista.
- Jos korvausraja on pakko säilyttää, sen on oltava huomattavasti alhaisempi – esimerkiksi 0,1 %.

Kaikilla kunnilla tulee olla identtiset mahdollisuudet korvaukseen riippumatta sen taloudellisesta tilanteesta tai veroprosentista.

Luovutustappiot ja omaisuuden arvon romahdus

Perusteluissa esitetty ”ei korvata luovutustappioita kuntakonserninyhteisölle” on ongelmallinen. Jos kunnalla ei ole voimassa olevaa vuokrasopimusta tai sen ehdot ovat epäedullisia, kiinteistön käypä arvo voi romahtaa ja todellisia tappioita syntyy. Kuntia on siksi korvattava myös tällaisista arvonalentumisista—riippumatta siitä, mille taholle omaisuus on siirretty.

Omaisuuden siirtojen laajuus

- On arvioitu että kunnilta hyvinvointialueille on siirtynyt **kiinteistöjä ja irtaimistoa yhteisarvoltaan 3,8 miljardia euroa**.
- Kuntien omistamat sote- ja pelastuskiinteistöt on lisäksi arvioitu yhteensä **5,6 miljardin euron arvoisiksi**, ja osa muuttuu tuottamattomaksi tulevien vuokrien puuttuessa.

Ellei korvausjärjestelyjä uudelleen harkita, kuntien kantama taloudellinen rasite on valtava. Samalla hyvinvointialueet ovat hyötynneet vastikkeettomasta omaisuudesta sekä taloudellisesta joustavuudesta. Kunnat ovat joutuneet ilman korvauksia siirtämään omaisuuttaan hyvinvointialueille, ja hyvinvointialueet ovat puolestaan saaneet merkittävän omaisuuden ilman kustannuksia tai velvollisuuksia. Tämä valtava omaisuuden siirto ja sen hyvinvointialueille tuoma hyöty olisi otettava huomioon niin valtion kunnille maksamassa kompensaatiossa kuin valtion hyvinvointialuille maksamissa rahoituksessa.

Kunnat ovat tähän asti täysimääräisesti ja yksin kantaneet taloudellisen taakan tästä vastikkeettomasta omaisuussirrosta, joka on vaikuttanut ja vaikuttaa voimakkaasti kuntien taloudelliseen tilanteeseen ja lainakantaan. Samalla vastikkeeton siirto on luonut luonnottoman edun ja taloudellisen pelivaran hyvinvointialueille niin investointien kuin käyttötalouden suhteen. Tästä valtavasta tuesta ja edusta huolimatta, hyvinvointialueet eivät ole pystyneet tasamaan kulujen kasvua tai tasapainottamaan talouksiaan.

Korvausmäärän ongelmallisuus

Alun perin valtion arvioima korvaustarve oli **150–250 miljoonaa euroa**, mutta myöhemmin se laskettiin **200–300 miljoonaan**. Tämä summa on vielä täysin riittämätön ja **mitätön verrattuna siirrettyyn omaisuuteen sekä kuntien vuokratulojen romahtamiseen**.

Esitykseen sisältyvä vaatimus siitä, että rahoituskuluja korvataan vain, jos ne kohdistuvat tiettyyn omaisuuteen, ei vastaa kuntien lainarakenne- ja rahoitusrealiteetteja. Koska lainakanta ei ole kohdennettu tietyille kiinteistölle, tällainen vaatimus käytännössä estää lainakulujen huomioimisen korvauksissa – vaikka laina onkin syntynyt juuri sote-infrastruktuurin rahoittamiseksi.

Vuokran määräytyminen ja kiinteistön ylläpito

Valtioneuvosto on vuosina 2023-2026, asetuksella säädellyt kuntien ja hyvinvointialueiden vuokrasopimuksien vuokran määräytymisestä. Kunnat ovat nyt siirtymävaiheessa ja sen jälkeen hyvin epäedullisessa ja tyypillisesti epäsymmetrisessä neuvotteluasemassa koskien kiinteistöjen käytön ehtoja ja vuokratasoja. Tästä syystä:

- Vuokrat voivat jäädä laajasti uusille omistajille tappiollisiksi.
- Korjaukseen ja ylläpitoon ei välttämättä varata riittävästi resursseja, mikä voi johtaa vakavaan **kiinteistöкриisiin lähivuosin, jossa sopivia terveellisiä kiinteistöjä sote-toimintaan ei löydy**
- Lainsäätäjän tulisi pohtia mekanismeja, jotka pitkäjänteisesti varmistavat sekä riittävien vuokratuoton säilymisen että hyvinvointialueiden kiinteistöjen asianmukaisen ylläpidon.



Johtopäätös

Korvausjärjestelmän tulisi olla kaikille kunnille yhtäläinen, riittävä ja realistinen. Korvattavien kustannusten tulee kattaa kaikkia asetuksissa mainittuja kuluja, tappioita ja arvonmenetyksiä.

- Irtaimiston ja kiinteistöjen arvon menetys
- Vuokratulojen häviäminen,
- Todelliset luovutustappiot,
- Lainanhoidon korkokulut.

Järjestelmän minimivaatimus on korvaus kaikille kunnille ilman raja-arvoja tai taloudelliseen asemaan liittyviä perusteita.