

Lunastuslain korvausudistuksen voimaantulo



Lunastuslaki, mikä muuttuu

Lunastuskorvauksien korotus +25 %

- Koskee kohteen- ja haitankorvausta
- Tarkoituksena poistaa hinta-arvioiden aiheuttama epävarmuustekijä
- Tarkoituksena siirtää taloudellista riskiä lunastajalle ja korvata lunastuksesta aiheutuvia menetyksiä
- Korostaa lunastuksen viimesijaisuutta ja tehostaa maanomistajan neuvotteluasemaa

Markkina-arvoinen hinta

- Vastaa paremmin täyttä korvausta kuin käypä hinta
- Markkina-arvo tulee määrittää luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon.
- KKO2025:19 tuore ratkaisu: tuottoarvoon perustuva kertakorvaus on perusteltu myös metsämaalla.

Arvonleikkauksen poistaminen

- Ihmisoikeus- ja perusoikeuskäytännön valossa ei voida perustella poikkeamista täyden korvauksen pääsäännöstä
- Parantaa maanomistajien neuvotteluasemaa, oikea-aikaistaa maanhankintaa
- Arvonleikkauksen poistamista ei ole enää mikään taho erityisesti vastustanut

Asunto- ja elinkeinotakuu

- Lunastuksen kohteen pitää pystyä hankkimaan lunastuskorvauksella lunastuskohdetta vastaava
- Vahvistaa suojaa, kun kyse on asunnosta tai elinkeinon/ammatin harjoittamisen kannalta välttämättömästä omaisuudesta
- Asunto- ja elinkeinotakuusäädöksessä ammattiharjoittaminen on rajoitettu yksityisten ihmisten harjoittamaan ammattitoimintaan

Perustuslakivaliokunta otti historiallisen kannan omaisuuden suojan tärkeyden puolesta



Mihin vaikuttaa

Lunastuslain korvausperusteiden uudistuksen on perusteltua vaikuttaa niihin vapaaehtoiisiin sopimuksiin ja korvaustilanteisiin, joissa vastapuolella on mahdollisuus pakkokeinoihin sekä korvaukset määritellään viimesijaisesti Maanmittauslaitoksen toimituksessa lunastuslain mukaisessa järjestyksessä!

Lunastuslain mukainen korvausmenettely on maanomistajan viimesijainen perälauta ja oikeusturva, mitä on nyt selkeästi vahvistettu suhteessa entiseen lunastuslakiin. Sopiminen on jatkossakin se ensisijainen menettely pakkokeinojen sijasta, mutta maanomistajien kannalta sopimusehtojen tulee olla selkeät ja kohtuulliset sekä korvausten hyväksyttävät ja sopimiseen kannustavat.

Esimerkkejä:

- Sähköjohtojen ja datakaapeleiden sijoittamissopimus ja korvaukset (erityisesti puuston korvaamiseen kiinnitettävä huomiota)
- Telemastojen vuokrasopimukset
- Kuntien maanhankintakaupat
- Kaavoituksen suojelu- ja käytönrajoitusten korvaamiset
- Luonnonsuojelulain mukaiset korvaukset



MML:n lunastus- ja korvaustoimituksesta

Vapaaehtoinen kauppa ja sopimus ovat ensisijainen menettely, jolloin lunastus- ja korvaustoimitusmenettely voidaan välttää.

On lainsäädäntökohtaista milloin eriävä näkemys korvausvelvollisuudesta ja korvauksista voidaan viedä MML:n toimituksen ratkaistavaksi.

Lunastus- tai korvauksenmääritystoimitusta on haettava maanmittaustoimistolta. Toimitus suoritetaan lunastuslain nojalla.

Toimitusta voivat hakea sekä maanomistaja että lunastus- tai korvausvelvollinen.

Korvauksia on aina haettava kaikesta menetyksestä, haitasta ja vahingosta täysimääräisesti ja perustellen. Nyt uutena myös elinkeinotakuuseen on syytä vedota ja perustella vaatimuksensa.

Lunastustoimituksesta aiheutuvat toimituskustannukset ja maanomistajan kohtuulliset edunvalvontakulut joutuu lunastaja/korvausvelvollinen maksamaan, jos se todetaan lunastusvelvolliseksi. Myös siinä tapauksessa, että lunastus-/korvausvelvollisuutta ei todeta, mutta asia on ollut aiheellista tutkia omaisuuden suojan varmistamiseksi, kustannukset määrätään vastapuolelle, jos asia on ollut aiheellista tutkia puolueettomassa viranomaisessa.

- Ainoastaan silloin, kun vaatimus on esitetty ilmeisen aiheettomasti voidaan kulut määrätä osittain tai kokonaan maanomistajan maksettavaksi.
 - Käytännössä asiamiehen käyttäminen (esim Arvalex Oy) on aina perusteltua.



Lunastuslain soveltaminen korvauksissa - Mitä erityisesti huomioitava

- **Valmistaudu vaatimaan markkina-arvoon perustuvaa korvausta + 25 %** — sekä neuvottelussa toimijoiden kanssa että viranomaismenettelyissä. Lunastustoimituksessa tämä tapahtuu viran puolesta.
- **Rakenna korvausvaatimuksesi aina korkeimman markkina-arvon mukaisesti.** Kannattaa luovasti miettiä, mikä voisi olla alueen realistisesti todennettavissa ja toteutettavissa oleva markkina-arvo. Esimerkiksi metsän arvomäärityksen osalta laske mikä arviointimenetelmä tuottaa parhaan lopputuloksen (mm. summa-arvo, tuottoarvo, kauppa-arvo).
- **Kiinnitä huomiota korvausrakenteisiin:** vaadi, että kohteen arvo, haitat ja vahingot arvioidaan erikseen ja realistisesti. Vahingonkorvauksesta ei saa +25% korotusta, joten perustele menetyksesi osaksi kohteen korvausta tai haitaksi. Vaadi puusto kohteenkorvaukseksi.
- **Arvioi toteutuuko asunto- ja elinkeinotakuu** tapauksessasi ja vetoa tähän, mikäli sinulle aiheutuu haittaa esimerkiksi metsäelinkeinon näkökulmasta.
- Laske kannattaako puuston poistosta tehdä sopimus toimijan kanssa ennen lunastustoimitusta vai jättää puusto toimituksen arvioitavaksi.
- Oleellista on perustella vaatimuksensa laadukkaasti.
- Käytä osaavaa asiamiestä ja varmista, että hän tietää lakimuutoksesta.



Mitä vielä tulossa

Hyväksyessään lunastuslain uudistuksen, eduskunta edellytti, että hallitus kiirehtii voimansiirtolinjojen lunastamisesta määrättäviä korvauksia koskevaa selvitystä.

Oikeusministeriössä selvitystyö jakaantuu kahteen osaan.

1. Metsäalueiden arvonmääritykseen liittyviä kysymyksiä ja metsämaasta maksettavia korvauksia koskeva käytäntö selvitetään oikeusministeriössä virkatyönä yhdessä Maanmittauslaitoksen kanssa.
2. Ministeriö asettaa selvityshenkilön arvioimaan, kuinka lunastuskorvauksissa voitaisiin ottaa huomioon se hyöty, joka sähkölinjan rakentamisesta sähkölinjan omistajalle koituu. Selvityshenkilöä ei ole vielä asetettu.



Mitä on harmaa suojele?

Viranomaisen toiminta, joka aiheuttaa maaomaisuuden ja metsien hoidolle ja käytölle epäselvän oikeudellisen tilan voidaan kutsua harmaaksi suojeleksi. Harmaa suojele voi näyttäytyä eri tavoin:

Metsänkäyttöilmoituksen mukaiseen metsänkäsittelyyn puututaan rajoittavasti, jos alueella "saattaa olla" luontoarvoja, vaikka tuoretta tietoa esim. lajin esiintymisestä ei ole tai vaikka virallista suojelupäätöstä ei ole tehty.

Luonnonsuojelulain valvonnasta vastaava viranomainen ei selkeästi erottele lainsäädännöstä johtuvia velvoitteita vapaaehtoisuuteen perustuvista suosituksistaan. Lisäksi on epävarmaa, reagoiko viranomainen ollenkaan, ja jos reagoi, milloin.

Tulkinnat vaihtelevat eri puolilla Suomea ja viranomainen "kokeilee kepillä jättä". Ensimmäiset kannanotot saattavat olla hyvin rajoittavia ja laajaan tulkintaan perustuvia, mutta neuvottelujen kautta ne muuttuvat.

Luonnon monimuotoisuuden tavoitteita toteutetaan kaavoituksessa ilman, että luontoarvojen turvaamiselle on laissa määritelty peruste tai ilman, että rajoitukselle on maanomistajien suostumusta.

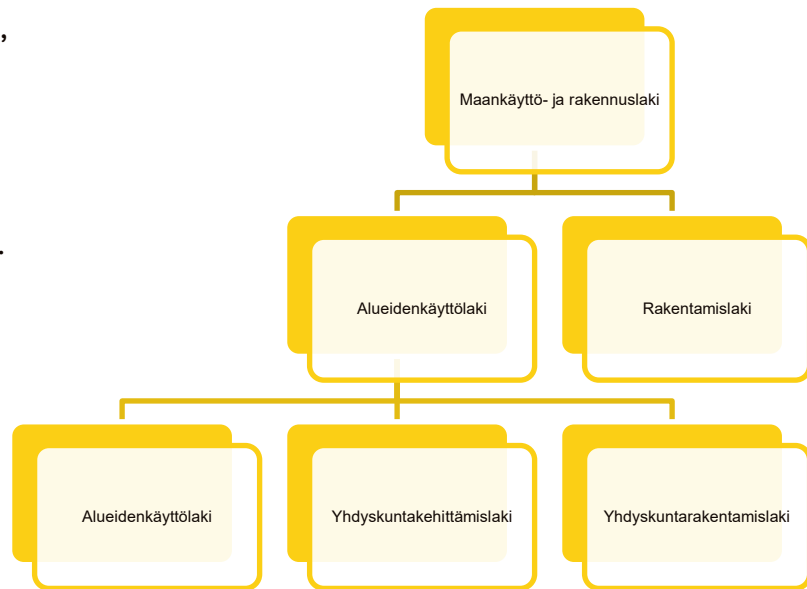
Kyse ei siis ole varsinaisesta suojelesta – vaan sen jäljittelystä ilman vastuuta ja korvauksia.
Kyse ei myöskään ole yksittäisistä tai satunnaisista tapauksista – vaan usein vastaan tulevista käytännön toimintatavoista.



Alueidenkäyttölaki

Kuinka yhdestä laista tulee neljä

- **Rakentamislaki (RakL), voimassa**
 - Säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä (sis. kuntien rakennusjärjestys)
 - Korjaussarja 2.0 lainvalmistelussa
- **Alueidenkäyttölaki (AKL), lausunnolla 16.5. - 11.7.**
 - Säädetään valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, kaavoitusta ja merialuesuunnittelua koskevista säännöksistä.
 - Laki voimaan X.X.2026??? (alkuperäinen 1.1.2026)
- **Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki (KAATO), työryhmävalmistelu 12/2023-9/2025**
 - Säädetään kuntien maapolitiikasta, kaavojen toteuttamista (sis. lunastus- ja korvauspykälät) sekä yleisten alueiden kunnossapidon sääntelystä.
 - Lausuntokierros 2025-2026 ja eduskuntaan 2026?
 - Laki voimaan 1.1.2027?



Sähkölinjat

Mikä muuttunut, mitä tulossa?

Lunastuslain uudistus vaikuttaa sekä uusien sähkölinjojen rakentamiseen että sähkölinjojen vierimetsänhoitoon; korvaukset.

Maanmittauslaitoksen puustonpoistoa koskeva muutos ollut 2-3 vuotta käytössä; Maanomistajaa ei ”rangaista”, jos hän on passiivinen.

MTK ja Energiateollisuus ry ovat neuvotelleet uudesta yhteisestä suositussopimuksesta sähköjohtojen (≤ 45 kV) sijoittamiseksi. Tavoitteena on ollut suositussopimuksen vastaavan muuttanutta toimintaympäristöä ja lainsäädäntöä. Neuvotteluiden lopputuloksesta tiedotetaan erikseen.

Oikeusministeriö asettaa selvityshenkilön arvioimaan, kuinka lunastuskorvauksissa voitaisiin ottaa huomioon se hyöty, joka sähkölinjan rakentamisesta sähkölinjan omistajalle koituu. Selvityshenkilöä ei ole vielä asetettu.



Maanmittauslaitos ja puuston käsittely

Perinteinen ja vanhentunut menettely

- Puustoa ei lunasteta vaan se jää maanomistajalle (myös tilanteissa, jos maanomistaja passiivinen)
 - Mahdollinen järjestetty puukauppa
 - Ellei maanomistaja osallistu järjestettyyn puukauppaan, puuaines jätetään pinottuna metsään (omistajan osoittamaan paikkaan kiinteistöllä)
- Lunastustoimikunta määrää lunastajan maksamaan puuston odotusarvokorvaukset, kohteen-, haitan ja vahingonkorvaukset

Uusia menettelytapoja (Maanmittauslaitoksen suosittelema tapa)

- Omatoiminen poisto mahdollista kuten ennenkin
- Pinoon jättäminen edellyttää maanomistajan nimenomaista pyyntöä
- Lunastaja järjestää halutessaan yhteismyynnin
- Muussa tapauksessa puusto lunastetaan (passiivista maanomistajaa ei rangaista)
 - Dokumentaation tärkeys korostuu entisestään (mittaustodistukset)
- Veroseuraamuksista kerrotaan toimituksessa yleisellä tasolla myös puuston osalta
- Lunastustoimikunta määrää lunastajan maksamaan puuston odotusarvokorvaukset, kohteen-, haitan ja vahingonkorvaukset



Lopuksi



Veropolitiikka

- **Metsävähennyksen taso nostetaan 75 prosenttiin:**
 - Korotetaan metsävähennystä 15 %-yksiköllä.
 - Metsänomistajalle verosäästö metsänomistajille 32 milj. euroa vuodessa.
 - Laki tulee voimaan 2026 alusta.
- **Makeisvero torjuttu:** Olisi ollut vaarallinen portinavaus tulevaisuuden uusille haittaveroillem, joten oli periaatteellisesti erittäin tärkeä onnistua torjumaan makeisvero.
- **Kasvuriihessä hyvää:**
 - yhteisöverokannan alentaminen 18 prosenttiin
 - ansiotuloveronkevennykset (pieni ja keskituloisille sekä ylimmät ansiotulon marginaalit 52 prosenttiin, jotka nykyään lähellä 60 prosenttia)
 - pieniä korjauksia perintöverotuksen, maksuajan koron laskeminen ja perintöveron alarajannosto 30000 euroon perintöverossa,
 - lahjaveron alaraja nousee 7500 euroon
 - tappioiden vähennysoikeus 25 vuoteen
 - ruuan alv laskee 0,5 prosenttia
 - maatalouden energiaveronpalautukseen ei kohdisteta leikkauksia.
- **Kasvuriihessä kiristyksiä:**
 - hallitus ilmoitti kasvuriihessä toteuttavansa kiinteistöveron arvostamisuudistuksen
 - ay-jäsenmaksun verovähennysoikeuden poisto.



Luonnon monimuotoisuus

- Kansallisen ennallistamissuunnitelman valmistelu on ajallisesti puolivälissä, luonnos on toimitettava komissiolle 1.9.2026 mennessä. Loppuvuoden aikana hallinnon edustajista koostuvat teemaryhmät mieltivät tavoitteiden saavuttamiseksi tarvittavia toimenpiteitä ja niihin liittyviä ohjauskeinoja. Asioita viedään vaiheittain ohjausryhmälle keskusteltavaksi ja ratkaistavaksi. Lausuntokierros ajoittunee keväälle 2026.
- EU-tasolla esillä on mahdollisuus saada ennallistamisasetus mukaan sääntelyn yksinkertaistamiseen ja keventämiseen tähtäävään Omnibus-pakettiin.
- Luonnonarvomarkkinoita kehitetään monin tavoin sekä kotimaassa että EU-tasolla. MTK on asiassa aloitteellinen, sillä viemme asioita eteenpäin sekä yleisesti edunvalvonnassa että Koneen Säätiön rahoittamassa hankkeessa.
- Valkoposkihanhea koskevista kansallisista lainsäädäntöratkaisuksista ei ole vielä saavutettu poliittista sopua. MTK pitää tällä hetkellä perustelluimpana mallia, jossa rauhoitus ja poikkeusluvut perustuisivat metsästyslakiin ja korvaukset RauLaKo-lakiin. Olennaista on myös hakea muutosta hankaliin kansallisiin tulkintoihin (mm. paukkupatruunakarkotusta ei pidä pitää muuna tyydyttävänä ratkaisuna), ottaa käyttöön suojametsästys ja mahdollistaa tapettujen hanhien ravintokäyttö.



Maankäytön webinaarisarja 2025

Sähköverkon reservimarkkinat ja akkukontit

Rakentamislaki – rakentamisen vapautta vai säännöstelyä

Lunastuslaki uudistui – maanomistajan omaisuudensuoja vahvistui

Malminetsintä ja kaivoksen perustaminen - maanomistajan oikeudet

Sähkölinjaukset – lunastuslaki paransi maanomistajan neuvotteluasemaa





Tervetuloa jatkamaan keskustelua
MTK:n kunta- ja maakuntapäätäjien
verkostossa syksyllä 2025.

Verkosto on MTK & MHY vaikuttajien ja
päättäjien oma kohtaamispaikka
maaseutuelinkeinojen ja
maanomistajamyönteisen
politiikan edistämiseksi



Kysymyksiä, kommentteja ja keskustelua

