

Lunastuslaki uudistui Maanomistajan omaisuudensuoja vahvistui

IKS PuSi-päivät Laajavuori
3.2.2026

Pauli Rintala
Kenttäpäällikkö

Juho Ikonen
Maankäytön asiantuntija



Lunastuslain uudistuksen sisältö ja vaikutukset



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 pakkokeinoin ja 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



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.**



Harmaata suojelua ei pidä hyväksyä



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.



Lunastus- ja korvaustoimitus



Lunastus

Omaisuus on suojattu perustuslailla

- Omaisuutta voidaan kuitenkin lunastaa yleiseen tarpeeseen

Maanmittauslaitos (MML)

- Toteuttaa lunastus- ja korvaustoimitukset
- Määrää lunastuksen toimeenpanemisesta

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (Lunastuslaki 603/1977)

- Kiinteä omaisuus = omistusoikeus kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen sekä näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan.
- Erityinen oikeus = käyttö-, rasite- ym. oikeus toisen omistamaan kiinteistöön

Lunastus myös muun lainsäädännön perusteella

- Maantie- ja Ratalaki
- Alueidenkäyttölaki, Luonnonsuojelulaki, Kaivoslaki, Kiinteistönmuodostamislaki, jne.

Omistusoikeuden lunastus vs. käyttöoikeuden lunastus

Valtio lunastaa

Valtion tiealuelunastukset, kaikkein yleisimpiä, omistusoikeus
Luonnonsuojelualueeksi, omistusoikeus

Sähköyhtiö lunastaa voimalinja-alueen: käyttöoikeuden lunastus sovittuun alueeseen

Kunta lunastaa

Raakamaalunastukset, omistusoikeus
Asemakaavan käyttötarkoituksiin alueita. Oikeus lunastaa mm.
katu- tai virkistysalue.

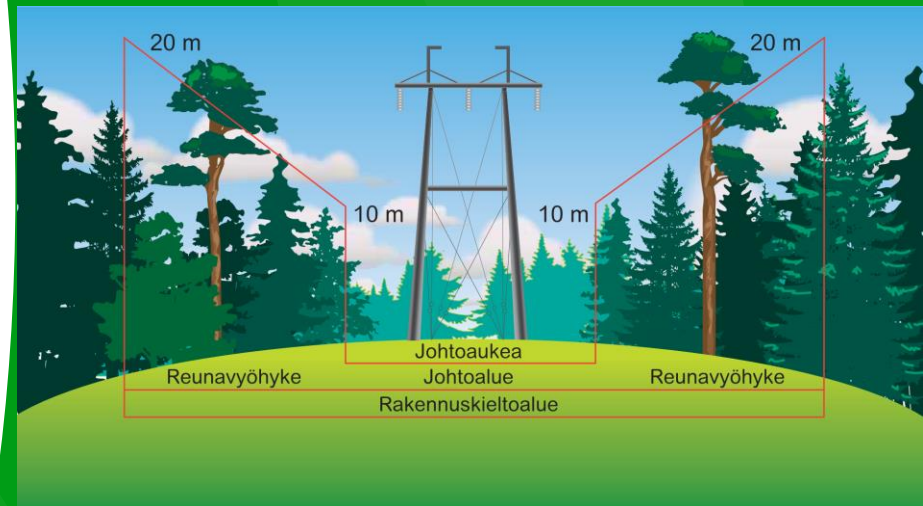


Uusiutuvan energian voimajohtoja ja käytönrajoituksia

Johtoalueen käyttöoikeus lunastetaan
Johdon rakentamiseen, käyttöön ja
kunnossapitoon tarpeelliset oikeudet

Käytönrajoite: reunavyöhykkeellä puiden pituus
max 10-20m

Johtoauekea vastaa omistusoikeuden lunastusta
Sovittaessa ulkoilureitti, moottorikelkkailua,
ehkä jopa joulukuusten kasvatus sallittua



Lunastustoimitus

**Määräyksen
lunastuksen
toimeenpanosta antaa
Maanmittauslaitos**

**Lunastustoimikunta
suorittaa**

Toimitusinsinööri, joka toimii puheenjohtajana

2 uskottua miestä,
kunnanvaltuusto valitsee

**Lunastus-
toimituksessa**

Vahvistetaan lunastuksen kohde, ja merkitään se kartalle ja tarpeen mukaan maastoon.

Laaditaan listaus lunastettavasta omaisuudesta

Päätetään, eli määrätään korvauksista

Esim. voimajohdot

Linjan paikkaan ei voi vaikuttaa lunastustoimituksessa.

Päätetään vain korvaukset

Voimayhtiö ei päättä toimituksessa mistään

Lunastustoimitusta voidaan käyttää

1) Pakkolunastuksen toimeenpanoon, kun on tarve tai velvollisuus lunastaa

Lunastamalla voidaan hankkia omistukseen (LunL 3§)

- Kiinteää omaisuutta tai
- Pysyvä tai määräaikainen oikeus,
- Rajoittaa kiinteän omaisuuden käyttämistä,
- Rajoittaa pysyvästi tai määräajaisesti erityisen oikeuden käyttämistä tai
- Lakkauttaa erityinen oikeus

2) Korvausten määräämiseen ilman lunastuksen toimeenpanoa

Omaisuutta tai oikeuksia ei siis lunasteta Lunastustoimituksessa käsitellään tällöin vain korvauskysymykset, jotka liittyvät

- Jonkin muun viranomaisen päätöksestä syntyneeseen korvausvelvollisuuteen
- Sopimusriitaan

Tällaista lunastustoimitusta kutsutaan korvaustoimitukseksi

Riidan korvaukset toimituksen kautta

- Laki: jos ei päästä sopimukseen, korvaukset käsitellään lunastuslain mukaisessa järjestyksessä
- Esimerkkitapaus: sähkö- tai viemäri linja rakennetaan sopimuksen mukaan. Riitaa jälkihoidosta ja vahinkojen korvaamisesta. Taustalla ei viranomaispäätöstä, vaan osapuolten välinen sopimus. Tällaisissa tapauksissa ei käräjille, vaan korvaustoimitukseen.

Lunastus perustuu lunastuslupa

Lähtökohtaisesti lunastamiseen tarvitaan valtioneuvoston myöntämä lunastuslupa

- Tyypillinen on 110kv ja sitä isompien sähkölinjojen käytönrajoituslunastukset, joissa lunastusluvan myöntää valtioneuvosto TEM:n esityksestä

Lunastaminen voi perustua myös muihin lupiin

- Ympäristöministeriön myöntämä lupa raakamaan tai suojeleohjelmaan kuuluvan alueen lunastukseen
- Maanmittauslaitoksen myöntämä lupa vähäisten hankkeiden tai suostumukseen perustuvien hankkeiden johdosta tarvittavaan lunastukseen
- Vesilain mukaisiin hankkeisiin liittyvät lunastukset perustuvat aluehallintoviraston päätöksiin

Lunastaminen voi perustua myös vahvistettuun suunnitelmaan, kuten asemakaavaan tai maantien tiesuunnitelmaan



Lunastus perustuu suunnitelmaan

Suunnitelmaan perustuva lupa lunastaa tulee jonkin suunnitelman, kuten esimerkiksi asemakaavoituksen tai tiesuunnitelman hyväksymisen kautta ilman erillistä lunastuslupaa.

Suunnitelman tulee olla lainvoimainen

Suunnitelmaan perustuvissa lunastuksissa erillistä lunastuslupaa ei tarvita, koska yleisen tarpeen olemassaolo on todettu jo säännöstä annettaessa ja harkittu suunnitelmaa hyväksyessä

Suunnitelmaan perustuvissa lunastuksissa valitus lunastusoikeudesta tehdäänkin valittamalla suunnitelmasta

Näin ollen lunastustoimituksessa ei enää ratkaista eikä käsitellä lunastusoikeuteen liittyviä kysymyksiä



Tutkimuslupa

Ennen toimituksen aloittamista tai edes lunastuslupan myöntämistä lunastaja voi hakea alueelle tutkimuslupan ja tehdä siihen perustuvia tutkimustoimenpiteitä

Tutkimuslupan myöntäminen ei vaadi maanomistajien kuulemista eikä valitus tutkimusluvasta estä tutkimuksen suorittamista, jollei valitusviranomainen toisin määrää

Määräaikaisen tutkimuslupan alueelle myöntää Maanmittauslaitos

Lupapäätöksessä on tarvittaessa yksilöitävä millaisiin toimenpiteisiin lupa on annettu ja millaisia rajoituksia työn suorittamisessa on noudatettava

Tutkimuksissa aiheutuneet vahingot korvataan joko suoraan haitankärsijöille tai ne tulevat toimituksessa ratkaistaviksi kysymyksiksi

- Jos hankkeelle ei myönnetä myöhemmin lunastuslupaa, maanomistaja tai tutkimuksen suorittaja voivat tarvittaessa hakea Maanmittauslaitokselta toimitusta, jossa vahingot käsitellään.
- Korvaustoimitusta on haettava yhden vuoden sisällä tutkimuslupan päättymisestä.



Ennakkohaltuunotto

- Normaalitilanteessa lunastaja saa omaisuuden haltuunsa toimituksen päätyttyä sitten kun korvaukset on maksettu
- Tietyin edellytyksin voidaan myöntää lupa myös alueen ennakkohaltuunottoon
- Lupa ennakkohaltuunottoon voidaan antaa lunastusluvan yhteydessä tai luvan voi myöntää lunastustoimikunta hakemuksesta
- Lunastaja voi ottaa lunastusalueen haltuunsa myös sopimalla asiasta maanomistajan kanssa, yleensä tarjotaan erityiskorvaus sopimisesta
 - Voimajohdoissa 10-15% lunastuskorvauksesta
- Luvan myöntämisen syitä lunastuslain mukaan voivat olla:
 - Tarve töiden kiireelliseen aloittamiseen tai
 - Muut tärkeät syyt
- Ennakkohaltuunottoluvasta ei voi valittaa
- Luvan myötä esim. rakennustyöt voidaan aloittaa odottamatta lunastustoimituksen päättymistä ja lopullisten korvausten maksua
- Ennakkohaltuunotossa voidaan vaatimuksesta maksaa $\frac{3}{4}$ lopullista korvauksista ennakkoon
- On huomattava, että erityisesti tuulivoiman liityntäjohtoihin liittyen menee helposti sekaisin tutkimuslupa, ennakkohaltuunotto, sopimus puuston ennenaikaisesta poistamisesta sekä lunastustoimitus



Velvoitelunastus

Maanomistaja voi velvoittaa kunnan tai valtion lunastamaan omistamansa alueen tai osan siitä, jos hän ei voi käyttää sitä asemakaavasta tai yleiskaavan erityisestä rajoituksesta johtuen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla (AKL)

- Jos vaatimus koskee vain osaa alueesta, on lunastajalla oikeus halutessaan lunastaa koko alue
- Lunastusvaatimusta ei kuitenkaan voi tehdä, jos alue on osoitettu yhteiskäyttö-, tie-, tai katualueeksi, taikka kaava on laadittu yksityisen edun vuoksi.
- Lisäksi kaavassa osoitettu maa- ja metsätaloismaa on lunastettavissa ainoastaan, jos sen käytölle on asetettu erityisiä rajoituksia.

Lunastamisen sijasta maanomistaja voi vaatia menetyksestään suoritettavaksi haitankorvausta (ns. korvaustoimitus)

- Mikäli kunta tai valtio kiistää lunastusvelvollisuutensa, lunastaminen voidaan suorittaa vasta, kun maanomistaja on saanut päätöksen josta ilmenee se, ettei maanomistaja saa hyödyntää omaisuuttaan

Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon niitä muutoksia omistussuhteissa ja kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan tai asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Myyös luonnonsuojelulain nojalla voidaan vaatia alue lunastettavaksi valtiolle



Korvaustoimituksen edellytykset

Korvaustoimitus ei edellytä lunastuslupaa, koska toimituksessa ei toimeenpanna lunastusta.

- Lähes kaikissa laeissa on vaatimus aiheutettujen vahinkojen täysimääräisestä korvaamisesta sekä viittaus lunastuslakiin

Toimituksen tarkoitus on jo aikaisemmin syntyneestä haitasta, vahingosta tai menetetystä omaisuudesta taikka oikeudesta syntyneen taloudellisen menetyksen korvaaminen.

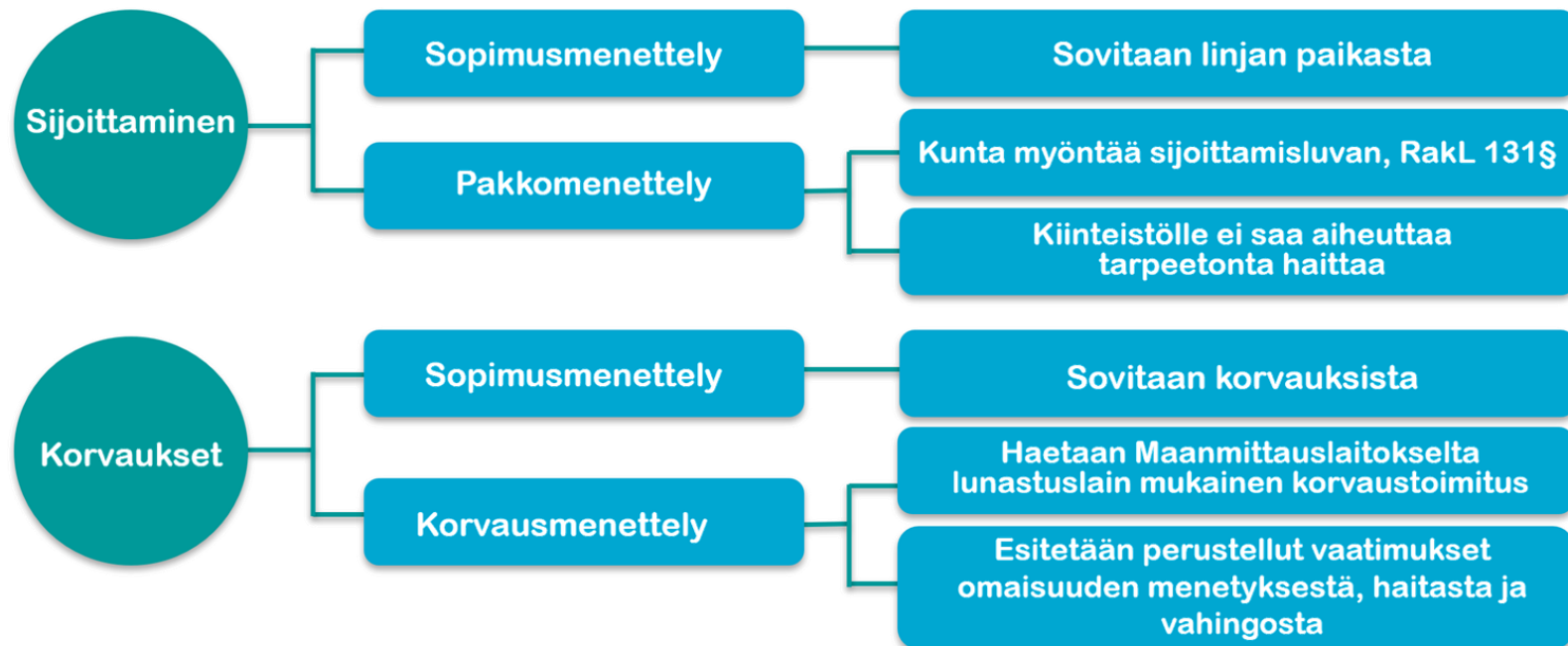
Korvaukset ratkaistaan toimituksessa ainoastaan silloin, kun niistä ei päästä sopimukseen.

Korvaustoimitus tulee yleensä vireille vahingon, haitan tai menetyksen kärsijän hakemuksesta. Hakijana voi olla myös vahingon aiheuttaja.

- Hakemuksesta on ilmentävä mihin lakiin korvausvaatimus perustuu
- Hakemus tehdään Maanmittauslaitokseen



Korvaustoimituksen edellytys esim. RakL 131§ mukaisessa tilanteessa



Lunastustoimituksen vaiheet

Lunastustoimituksessa

- Vahvistetaan lunastuksen kohde lunastuslupa perustuen, kartta ja merkintä maastoon
- Laaditaan luettelo lunastettavasta omaisuudesta
- Määrätään korvaukset lunastetusta omaisuudesta
- Tehdään tarpeelliset tilusvaihdot ja yksityistiejärjestelyt
- Päätetään vahinkojen korvaamisesta sekä toimituskustannusten ja edunvalvontakustannusten suorittamisesta
- Muodostetaan kiinteistöt ja merkitään ne kiinteistörekisteriin

Lunastustoimitusten kulku on tapauskohtainen

- Toimituksessa pidettävien kokouksien määrä vaihtelee muun muassa käsiteltävien asioiden laajuuden sekä omaisuuden haltuunottotavan perusteella
- Kokousten lisäksi lunastusalueella suoritetaan tarvittava määrä maastokatselmuksia ja muita toimenpiteitä.

Tiedottaminen

- Kokouskutsut on laadittava niin, että ne asiat, joita toimituskokouksessa käsitellään, tulevat ilmi, jotta asianosaisilla on mahdollisuus yleisen kuulemisperiaatteen nojalla valmistautua etukäteen käsiteltäviin asioihin.
- Kokous kutsusta tulee ilmetä kokouksen kulku ja käsiteltävät asiat. Kokouskutsuun voidaan ja tuleeikin tarvittaessa liittää kartta- ym. aineistoa. Alkukokouksen kokouskutsuun liitetään toimitusesite.



Lunastustoimitukseen osallistuvat

Lunastustoimikunta

- Lunastustoimikunta suorittaa toimituksen ja päättää asioista toimituskokouksessa
- Lunastustoimikunnan muodostaa toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
- Päätökset annetaan kokouksissa (ennen päätöksiä kuullaan asianosaisia)

Asianosaiset

- Lunastaja (lunastusluvan saaja, hakija)
- Maanomistaja (joita lunastus koskee)
- Mahdollisesti rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

Asiamies tai muu edustaja

- Lunastustoimituksessa voi käyttää edustajaa tai asiamiestä. Voi olla kuka tahansa toimitusasioihin perehtynyt henkilö.



Edunvalvonta lunastusasioissa

Ennen lunastustoimitusta

- Osallistu suunnitelmien ja selvitysten laadintaan
- Edellytä reittivaihtoehtoja selvitettäväksi
- Mikäli asiasta on mahdollista sopia, neuvottele hankkeen toteuttajan kanssa
- Hanki kumppaneita asiasi tueksi
- Vaikuta ajoissa

Lunastustoimituksessa

- Kokouksiin pitää osallistua joko itse tai edustajan kautta
- Toimituksen tietoon tulee saattaa kaikki asiaan liittyvät näkökohdat, mielipiteet sekä vaatimukset selkeästi
 - Ei ole muotomääräystä
 - Joko kirjallisesti tai suullisesti
 - Tarkista, että sinulle tärkeät asiat on myös kirjattu pöytäkirjaan
- Käytä asiantuntevaa asiamiestä erityisesti jos lain mukaan vastapuoli määrätään korvaamaan edustajan kohtuulliset kulut ja asiassa on taloudellinen intressi
- Muista vaatia edustajan kustannukset määrättäväksi lunastajalle
- Muista, että sovinto on sallittu läpi toimituksen



Korvauksen määräytyminen

Korvaus määrätään viran puolesta

Taloudellisista menetyksistä täysi korvaus

Korvaus markkina-arvoon perustuva täysi korvaus.

- Määritettävä luotettavalla menetelmällä omaisuuden korkeimpaan arvoon

Kohteen- ja haitankorvaukselle määrätään +25%:n korotus

Korvaus arvioidaan loppukokouksen ajankohdan hintatason mukaan
Ennakkohaltuunottotapauksissa haltuunottoajankohdan mukaan



Korvaustasot

MML tutkii, seuraa, selvittää ja ylläpitää sisäistä ohjeistusta

- Arviointi ja korvaukset –tiedot
- Kiinteistökaupan tilastopalvelu
- MML sisäinen kehittäminen ja koulutukset
- Lunastus ja arviointi -tehtävissä n. 70 toimitusinsinööriä
- Yhtenäinen linja / tapauskohtaiset ratkaisut

- Lakimuutokset ja niiden ennakointi
- Tuomioistuinten linjaukset (KKO / MO:t)
 - **NYT HAETAAN UUDISTETUN LUNASTUSLAIN SOVELTAMISEN RAJOJA!**



Lunastuskorvausta voi saada seuraavasti

1. KOHDE

lunastettava omaisuus, kuten maapohja ja puusto

2. HAITTA

jäljelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvat pysyvät haitat, kuten kiertohaitta

3. VAHINKO

aiheutuneet vahingot, kuten ammatin harjoittamisen keskeytyminen, muuttokustannukset, työnaikaiset vahingot

Huom. Muista myös vaatia erikseen korvattaviksi:

- Edunvalvontakulut
- Maisemahaitat
- Muun maankäytön haitat
- Kierto-/estehaitta
- Satovahingot usealta vuodelta
- Puustovauriot, varastopaikat...
- *Pohdi kumuloituva haitta*

Huom. Lunastuslain +25%:n korotus koskettaa vain kohteen- ja haitankorvausta



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



Korvausten maksaminen

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.

Lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu.

- Jollei omistajasta ole tietoa tai jos toimituksen alkaessa on vireillä riita paremmasta oikeudesta lunastettavaan omaisuuteen, korvaus on määrättävä talletettavaksi.

Korvaukset on maksettava 3 kk:n kuluessa korvausten määräämisestä

Maksettava 6 %:n vuosikorko haltuunotosta lukien



Korvauksien laskeminen esim. voimajohto huomioiden ennakkohaltuunottosopimus

$$\left[\left(\text{Kohteen-korvaus} + \text{Haitan-korvaus} \right) * 1,25 + \text{Vahingon-korvaus} \right] * \text{Sopimukseen perustuva korotus}$$

- + kohtuulliset edunvalvontakustannukset
- + Puusto, jos ei ole erikseen sovittu: Puuston markkina-arvo *1,25

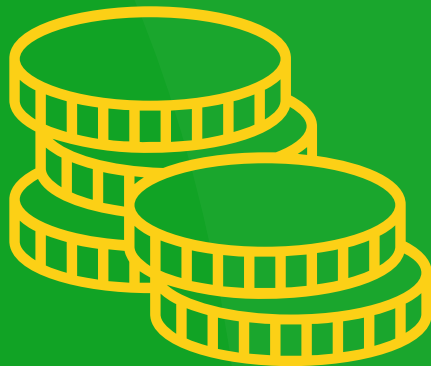


Lunastuskorvauksen verotus

Lunastuskorvaukseen voi soveltaa 80%:n hankintameno-olettamaa, jolloin kokonaisveroaste on ~6%.

Huom. Vapaaehtoisessa puukaupassa verotus pääomaverona, vaikka puut poistettaisiinkin vapaaehtoisesti lunastettavalta alueelta.

Tarve tuloverolain 49§ tulkinnan laajentamiseksi siten, että hankkeen vuoksi hakatun kaupallisen puun myyntitulojen verotusta kohdeltaisiin samoin periaattein kuin kohdassa 2 esitetään kiinteistön vapaaehtoisesta luovuttamisesta tarkoitukseen, johon vastaanottajalla olisi ollut oikeus lunastaa se tai sen käyttöoikeus.



Uudistetun 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. Käytä laskelmaa hyväksi neuvotteluissa toimijan kanssa.
- Oleellista on perustella vaatimuksensa laadukkaasti.
- Käytä osaavaa asiamiestä ja varmista, että hän tietää lakimuutoksesta.



Lunastuksissa puuston poisto puukaupalla vai lunastamalla?

Laatinut: kenttäpäällikkö Pauli Rintala, MTK Metsänomistajat 26.6.2025

Puukauppa		Lunastaja maksaa korjuukustannukset ja maanomistaja tekee hankintakaupan				Puukaupasta	
		Tukki, €/m3	Kuitu, €/m3	Tukkiosuus, %	Keskihinta, €/m3	Vero 30%	verojen jälkeen, €/m3
Hankintahinnat 6/2025	Ensiharvennus/NMH	80	50	0	50	15	35
	Keskimäärin	80	50	45	64	19	45
	Päätehakkuu	80	50	75	73	22	51

Maanomistajalle jää yhteensä, €/m3
35
45
51

Lunastus		Puusto lunastetaan, jos maanomistaja on passiivinen, ei tavoiteta yms.				Lunastuksen	Vero 6%	Puustokorvaus
		Tukki, €/m3	Kuitu, €/m3	Tukkiosuus, %	Keskihinta, €/m3	korotus 25%	(HMO 80%)	verojen jälkeen, €/m3
Pystyhinnat 6/2025	Ensiharvennus/NMH	60	30	0	30	8	2	36
	Keskimäärin	84	34	45	57	14	4	67
	Päätehakkuu	86	36	75	74	18	6	86

Maanomistajalle jää yhteensä, €/m3	Lisäarvo €/m3
36	1
67	22
86	35



Toimituksen kustannukset

Apuna kannattaa aina käyttää edunvalvojaa/ asiamiestä -> ei kuluriskiä

- Lunastustoimikunta ei voi tietää kaikkia menetyksiä
- Pohdi siis haitat, vahingot ym. oman asiamiehen kanssa ja esitä omat korvausvaatimukset
- Vaadi myös edunvalvontakustannukset korvattavaksi
 - Välttämättömät ansiomenetykset-, matka-, selvitys- ja asiamieskustannukset

Huom! Lunastuslain mukaisessa toimituksessa edunvalvojan kohtuulliset kulut määrätään lunastajan maksettavaksi siinäkin tapauksessa, että maanomistaja "häviäisi" jutun. Edellytys on, että asia on ollut aiheellinen tutkia puolueettomassa viranomaistoimituksessa.

- Pääsäännöstä voidaan poiketa vain, jos toimitus ei perustu mihinkään lakiin, Maanmittauslaitos ei voi asiaa tutkia tai asia on jostain muusta syystä ilmeisen aiheeton (esim. kiusantekomielessä vireille laitettu)



Valittaminen maaoikeuteen

- Lunastusluvasta tai suunnitelmasta valitetaan hallinto-oikeuteen, omat ja oman asiamiehen kulut maksettava pääsääntöisesti itse!
- Maanmittauslaitoksen toimitus on viranomaispäättös, josta voi valittaa käräjäoikeuden yhteydessä toimivaan maaoikeuteen valitusohjeiden mukaisesti
- Maaoikeuskäsittely on oikeudenkäynti, jossa voidaan esittää todisteita ja käyttää henkilötodistajia
- Huomattava, että valitusaika lähtee toimituksen loppukokouksesta, eikä pöytäkirjan tiedoksisaannista
- Huomattava myös, että pääsääntöisesti maaoikeudessa vastapuolen kulut maksaa jutun hävinnyt osapuoli, vaikka Maanmittauslaitoksen toimituksessa kuluista huolehtii lunastaja
- Maaoikeuden päätöksestä voi hakea valituslupaa KKO:lta.



Kysymyksiä, kommentteja ja keskustelua



Kiitos

