

Lunastuslain uudistus on tullut voimaan 1.8.2025

Lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (myöh. lunastuslaki) muutettiin osittain ja uudistettu laki on tullut voimaan 1.8.2025.

Muutokset koskevat siirtymistä käyvän arvon käsitteestä markkina-arvon käsitteeseen, 25 prosentin korotusta lunastuskorvaukselle, kaavoituksen aiheuttaman arvonleikkauksen poistamista, asunto- ja elinkeinotakuun laajentamista sekä sellaisen luotettavan arviointimenetelmän valitsemista, joka johtaa lunastettavan kohteen korkeimpaan arvoon.

[Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta 520/2025](#)

[Hallituksen esitys](#) 218/2024

[Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö](#) 2/2025

[Maanmittauslaitoksen tiedote lunastuslain muuttamisesta](#) 4.8.2025

Uudistettua lakia sovelletaan myös käynnissä oleviin lunastustoimituksiin, mikäli loppukokousta ei ole pidetty viimeistään 31.7.2025. Keskeneneräisten lunastustoimitusten osalta kunnan tulee korottaa kyseiseen lunastukseen varattua määrärahaa pikaisesti.

Laki koskee vain lunastustapauksia - vapaaehtoisissa kaupoissa kuntien vältettävä kiellettyä valtiontukea

Useat kunnat antoivat lausuntonsa lakiuudistuksesta ja vastustivat erityisesti markkina-arvon päälle lunastuksissa maksettavaa 25 % korotusta. Kuntien huolena oli, että se johtaa hitaiden ja kaikkien osapuolien kannalta hankalien lunastusten lisääntymiseen tai vaihtoehtoisesti markkina-arvojen jatkuvaan korotuskierteeseen korotuksen mahdollisesti siirtyessä vapaaehtoiisiin kauppoihin. Kuntaliitto muistuttaa, että markkina-arvon - joka sinällään jo edustaa kohteen korkeinta arvoa - päälle maksettavan korotuksen siirtäminen vapaaehtoiisiin kauppoihin aiheuttaa riskin kielletystä valtiontuesta, jonka maksaminen on laitonta.

Yllä olevassa hallituksen esityksessä kiellettyä valtiontukea on käsitelty kohdassa 2.2.8. Sen mukaan riski valtiontukeen muodostuu nimenomaan vapaaehtoisessa kiinteistökaupassa. ”Kiinteistön omistajanvaihdoistilanteessa valtiontukea voi olla esimerkiksi markkinahintaa korkeampi kauppahinta kiinteistöä ostettaessa tai alhaisempi luovutushinta tai tavanomaisesta poikkeavat luovutuksen ehdot kiinteistöä luovutettaessa.” Lisäksi samassa kohdassa hallituksen esitystä todetaan, että valtion ja kuntien on kiinteistökaupan osapuolena ollessaan selvitettävä aina tapauskohtaisesti, että sopimus ei sisällä kiellettyä valtiontukea. Mikäli kauppa tehdään markkina-arvoisena, valtiontukea ei voida katsoa muodostuvan.

Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä kohdassa Esityksen vaikutukset todetaan: ”Jokaisen kaupan kohdalla kunnan on joka tapauksessa huolehdittava siitä, ettei kauppahinta muodostu valtiontueksi tai, jos muodostuu, tuki katsotaan valtiontukisääntöjen perusteella sallituksi.”

Näin ollen, mikäli kunta haluaisi maksaa maanhankinnan nopeuttamiseksi ja lunastuksen välttämiseksi markkina-arvoa korkeamman hinnan, on kunnan joka kaupassa erikseen arvioitava valtiontuen riski ja mahdollisuus esimerkiksi de minimis -tuen maksamiseen ja arvion mahdollistaessa korotuksen maksamisen kirjattava perusteet maanhankintaan koskevaan päätökseensä ja kiinteistökauppakirjaan. On huomattava, että valtiontukikysymys on arvioitava ja ratkaistava myös silloin, kun myyjänä on yksityishenkilö. Yksityishenkilöidenkin maanomistajana voidaan mahdollisesti katsoa kuuluvan valtiontukisääntelyn piiriin näiden harjoittaessa maaomaisuudellaan EU:n valtiontukisäännösten tarkoittamaa taloudellista toimintaa esimerkiksi harjoittaessaan maa- ja metsätaloutta tai pellonvuokrauksen tai kiinteistöjen jalostus- ja kehittämistoimintaa rakennuspaikkojen myymisen muodossa.

Mikäli kunta arvion jälkeen toteaa korotuksen olevan kyseisessä kaupassa laillinen, mutta päätös myöhemmin todetaan lainvastaiseksi, on takaisinperintäriski olemassa 10 vuotta kaupanteosta. Työ- ja elinkeinoministeriössä on valmisteilla Euroopan unionin tuomioistuimen Eesti Pagar -tuomion (C-349/17) johdosta lakimuutos, joka edellyttää kuntia perimään oma-aloitteisesti kielletyn valtiontuen takaisin, vaikka siitä ei olisi kukaan valittanut. Tämän lakimuutoksen arvioidaan tulevan voimaan vuoden 2026 aikana.

[Säädöshanke unionin valtiontukisääntöjen vastaisten tukien takaisinperintää koskevien sääntöjen täytäntöön panemiseksi \(työ- ja elinkeinoministeriö\)](#)

Muita uudistuksen vaikutuksia kuntien toimintaan

Lakiuudistuksen vaikutuksiin liittyen on huomioitava, että lausuntopalautteen perusteella hallituksen esitystä muutettiin niin, että 25 prosentin korotus ei koske vahingonkorvauksia eikä rakentamiskehotuksiin liittyviä kuntien lunastuksia.

Täyden korvauksen määrittämisperusteena markkina-arvo (LunL 30.1 §)

Säännöstä on muutettu siten, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettavan korvauksen tulee perustua käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Markkina-arvo on kiinteistöarvioinnin yleisten oppien ja arviointistandardien mukaan määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaan ja tuottavimman käytön periaate tarkoittaa, että omaisuuden markkina-arvo voi olla korkeampi kuin omaisuuden arvo arviointiajankohtansa mukaisessa käytössä.

Tällä muutoksella ei katsota olevan muutoksia kuntien lunastuksissa suoritettaviin korvauksiin, koska kuntien raakamaalunastukset sisältävät jo nykyisin tulevan kaavoituksen mukanaan tuomaa odotusarvoa ja ovat siten usein maa- ja metsätalousmaan hintaa korkeampia.

Arvonleikkausta koskevan sääntelyn poistaminen (LunL 31 §)

Lunastuslain 31 §:stä kumottiin ns. arvonleikkausta koskevat 2 ja 3 momentin säännökset. Lunastuslain 31 §:ään lisättiin uusi 2 momentti, jonka mukaan lunastuslain 31 §:n 1 momenttiin sisältyviä säännöksiä lunastusyrityksen vaikutuksen huomioon ottamisesta ei ole sovellettava lunastukseen, jonka tarkoituksena on hankkia kunnalle kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten (AKL 99 § ja 100 § nojalla tapahtuvat lunastukset).

Arvonnousun leikkauksen poistaminen lunastuslaista ei tule muuttamaan tosiasiallisesti raakamaan lunastuksissa määrättäviä korvauksia, koska yleiskaavan mukanaan tuoma arvonnousu on jo aiemminkin huomioitu kuntien lunastuksissa ja lunastuskorvaus on määrätty maa- ja metsätalousmaan arvoa korkeampana riippumatta siitä, kuinka monta vuotta yleiskaavan laatimisesta on.

Arvonnousun leikkauksen poistaminen korostaa kuntien jo nykyisin käyttämää käytäntöä tehdä maanhankintaa ajoissa eli ennen kuin asemakaavaa on edes aloitettu laatia kyseiselle alueelle.

SUOMEN KUNTALIITTO

Pirjo Sirén
johtaja, yhdyskunta ja ympäristö

Tiina Hartman
kehittämispäällikkö

Kuntaliiton asiantuntijat, jotka voivat kertoa lisää



Tiina Hartman

Kehittämispäällikkö, maapolitiikka

Yhdyskunta ja ympäristö -yksikkö, Maankäyttö- ja ympäristötiimi

Vastuualueet

Kuntien maapolitiikkaan ja maaomaisuuden hallintaan sekä kiinteistönmuodostus- ja kiinteistörekisteritehtäviin liittyvä edunvalvonta, palvelu ja kehittäminen.

Alan lainsäädäntöön ja ohjauskeinoiniin vaikuttaminen ja lainsäädännön soveltamiseen liittyvä kuntien neuvonta sekä hyvien käytäntöjen edistäminen.



Pirkka-Petri Lebedeff

Johtava juristi

Lakiyksikkö, Siviilitiimi

Vastuualueet

kuntakonserni ja sen ohjaus

kunnat ja markkinat

kilpailuneutraliteetti

yhtiöoikeus

Page URL:

<https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2025/lunastuslain-uudistus-tullut-voimaan-182025>