

Asia: VN/25637/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Caruna Oy:n ja Caruna Espoo Oy:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Oikeusministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Caruna Oy ja Caruna Espoo Oy (jäljempänä ”Caruna”) kiittävät mahdollisuudesta lausua asiassa ja toteavat lausuntonaan seuraavaa.

Yleisesti ottaen Caruna pitää hyvänä korvausperusteiden uudistamisen tavoitetta eli maanomistajien saaman täyden korvauksen toteutumisen parantamista. Esityksessä ehdotettu toteutustapa kuitenkin heikentää sähköverkkoyhtiöiden kustannustehokkuutta nostamalla sähköverkkoinvestointien kustannuksia entisestään jo muutoinkin energiakriisin, kustannusinflaation ja Energiaviraston valvontamallin muutoksen aiheuttaman kustannusnousun ja kiristyneiden taloudellisten toimintaedellytysten sävyttämässä toimintaympäristössä. Uudistus johtaa mahdollisesti myös lupamenettelyiden ruuhkautumiseen ja viivästymiseen. Täyden korvauksen periaatteen toteutumista tulisi kaavamaisen kiinteän korotusprosentin sijasta parantaa arviointimenetelmiä kehittämällä ja yhdenmukaistamalla soveltamiskäytäntöjä Maanmittauslaitoksen, muiden lunastusmenettelyyn osallistuvien tahojen ja yksittäisten toimitusinsinöörien välillä.

1. Lunastuslain merkitys Carunan toiminnassa

Caruna tuo sähkön 737 000 asiakkaalleen Etelä-, Lounais- ja Länsi-Suomessa, Joensuussa sekä Koillismaalla. Carunan markkinaosuus on noin 20 prosenttia Suomen sähköjakelusta. Caruna-konserniin kuuluu kaksi verkkoyhtiötä, pääosin haja-asutusalueilla toimiva Caruna Oy sekä ensisijassa kaupunkimaisissa olosuhteissa toimiva Caruna Espoo Oy. Caruna tekee asiakkaitaan varten töitä huoltovarmuuden, toimitusvarmuuden ja puhtaan siirtymän edistämiseksi. Carunan toimintaa ohjaa sähkömarkkinalaki (588/2013, muutoksineen), jossa sähköverkkoyhtiöille on asetettu velvoitteita muun muassa verkkoon liittämiseen ja sähköverkon kehittämiseen liittyen. Sähkömarkkinalaissa edellytetään myös, että verkonhaltijan on tuotettava sähköjakelupalvelu verkkonsa käyttäjille kustannustehokkaalla tavalla. Sähköverkon kehittämisellä ja laajentamisella on keskeinen rooli puhtaan energian hankkeiden toteutumisessa ja yhteiskunnan sähköistymisessä.

Lunastuslaki on keskeinen Carunan toimintaan vaikuttava laki. Carunan sähköverkon kokonaispituus oli vuoden 2023 lopussa yli 89 000 kilometriä ja sen varaama maa-alue on noin 20 000 hehtaaria. Carunan sähköverkko on sijoitettu pääasiassa muiden omistamille maille. Sähköverkon sijoittamista varten tarvittavat maa-alueet hankitaan Carunan käyttöön vapaaehtoisilla käyttöoikeussopimuksilla, ostamalla maa-alueita tai lunastamalla käyttöoikeus tarvittaviin maa-alueisiin. Lunastusmenettelyä käytetään pääasiassa isojen 110 kV voimajohtoja varten tarvittavien maa-alueiden käyttöoikeuden lunastamiseen, joissa hankkeiden suuruuden ja nauhamaisen luonteen vuoksi saattaa olla kymmeniä, jopa satoja maanomistajia ja siksi niiden toteuttaminen ilman lunastusmenettelyä on mahdotonta.

Markkina-arvo (30 §)

Käyvän arvon muuttamisen osalta markkina-arvoksi esityksessä jää epäselväksi, mitä muutoksella oikeastaan tavoitellaan ja onko muutoksella jotakin merkitystä käytännössä vai ei. Muutosta markkina-arvoksi perustellaan hallituksen esityksessä pitkästi, mutta kuitenkin todetaan, että kohteen markkina-arvo vastaa pitkälti voimassa olevan lain mukaista kohteen käypää arvoa. Tämä on erikoista, sillä uudistuksen syy ja tavoite eli täyden korvauksen toteutuminen nimenomaan paranisi, jos arviointimenettelyä ja arvioinnin yhdenmukaisuutta kehitetään. Nyt esitetyllä tavalla arviointimenettelyn epävarmuudet säilyvät arvo-termin nimenmuutoksesta huolimatta, mutta päälle vain lisätään kaavamainen korotus (ks. lausunnon seuraava kohta).

Täysi korvaus (29 §) ja kaavamainen korotus (38 a §)

Caruna pitää hyvänä korvausperusteiden uudistamisen tavoitetta eli maanomistajien saaman täyden korvauksen toteutumisen parantamista, mikäli siinä on havaittu puutteita. Täyden korvauksen periaatteen toteutumista tulisi kuitenkin kaavamaisen korotuksen sijasta parantaa arviointimenetelmiä kehittämällä ja yhdenmukaistamalla soveltamiskäytäntöjä

Maanmittauslaitoksen, muiden lunastusmenettelyyn osallistuvien tahojen ja yksittäisten toimitusinsinöörien välillä.

Kaavamainen kiinteä korotus ei paranna maanomistajien yhdenvertaisuutta, koska kuten edellä kohdassa "Markkina-arvo" on todettu, kohteen markkina-arvo vastaa pitkälti voimassa olevan lain mukaista kohteen käypää arvoa ja siten arvon määrittämiseksi käytettäviin arviointimenetelmiin itsessään liittyy nimenmuutoksesta huolimatta jatkossakin samaa epävarmuutta ja vaihtelevuutta kuin aiemminkin. Lisäksi esimerkiksi lunastuskorvauksen perusteiden uudistamista koskevan hallituksen esityksen 30 §:n yksityiskohtaisten perustelujen perusteella jää epäselväksi minkälaiset vaihtoehtoiset käyttötavat ja toteuttamismahdollisuudet tulisi huomioida markkina-arvoa määritettäessä. Lisäksi esityksessä ei anneta aikarajaa sille, kuinka kaukana tulevaisuudessa olevia käyttömahdollisuuksia tässä arvioinnissa voidaan ottaa huomioon. Perusteluissa todetaan, että markkina-arvon määrittäminen jää tapauskohtaisen harkinnan varaan. Erona kaavamaisen korotuksen käyttöönoton jälkeen olisi siten vain se, että samat epävarmuudet sisältävän määritetyn korvauksen päälle lisätään kaavamainen korotus.

Kaavamainen korotus ei myöskään samalla tavalla sovellu kaikkien eri kohteiden korvaamiseen. Esityksen mukaan korotusta maksetaan koko lunastuskorvaukselle eli kohteenkorvauksen lisäksi myös haitankorvaukselle ja vahingonkorvaukselle. Haitan- ja vahingonkorvauksen osalta Suomen oikeusjärjestelmässä on vahvana periaatteena rikastumiskielto. Näin ollen kaavamaista korotusta ei tulisi soveltaa vahingon ja haitan korvaamiseen.

Kuten nyt kyseessä olevassa hallituksen esityksessä on todettu, esimerkiksi verkonhaltijoiden isoissa nauhamaisissa hankkeissa lunastuksen kohde on usein luonteeltaan sellainen, että sille ei käytännössä ole markkinoita. Nauhamaisissa lunastushankkeissa lunastusyksiköt muodostuvat tyypillisesti pienistä, lukuisista eri kiinteistöihin kuuluvista alueista. Tämänkaltaisille alueille ei käytännössä ole markkinoita, minkä vuoksi korvaus tulisi määrittää kuten aikaisemminkin eli esimerkiksi omaisuusosaperusteisesti. Jos esimerkiksi voimajohtoalueen hankkimiseksi tapahtuva lunastus kohdistuu metsäalueeseen, voidaan lunastettavan kohteen arvo määrittää kohdetta koskevien metsätietojen perusteella summa-arvomenetelmällä.

Metsäalueille ja poistettavalle puustolle ei tulisi määrätä kaavamaista kiinteää korotusta, koska summa-arvomenetelmässä huomioidaan jo odotusarvot, jolloin korvaukset muodostuvat jo lähtökohtaisesti melko korkeiksi. Lisäksi yleensä maanomistajat ovat halunneet puuston jätettäväksi itselleen. Maanomistajalla on kuitenkin oikeus jättää puusto lunastustoimitukseen korvattavaksi. Tällöin maanomistaja saisi puulle korkeamman hinnan lunastustoimituksessa ja kustannukset verkkoyhtiöille nousisivat merkittävästi.

Korotusprosentin käyttöönottamisella on todennäköisesti lunastuskorvausten suoran nousemisen lisäksi korottava vaikutus myös vapaaehtoisilla kaupoilla hankittavien maa-alueiden kauppahintoihin ja vapaaehtoisilla käyttöoikeussopimuksilla hankittavien maa-alueiden käyttöoikeuskorvauksiin. Näin

ollen maanhankinnan ja maankäytön kustannukset tulevat uudistuksen myötä nousemaan merkittävästi etenkin, kun otetaan huomioon se, että kaavamaisen korotuksen vuoksi (ja mahdollisesti muutoinkin) markkinahinta tulee todennäköisesti nousemaan korkoa-korolle tyyppisesti vuodesta toiseen.

Kaavamaisen korotuksen käyttöönotto esitetyllä tavalla nostaa sähköverkkoinvestointien kustannuksia entisestään jo muutoinkin energiakriisin, kustannusinflaation ja Energiaviraston valvontamallin muutoksen aiheuttaman kustannusnousun ja kiristyneiden taloudellisten toimintaedellytysten sävyttämässä toimintaympäristössä. Nyt esitetyn kaavamaisen korotusprosentin seurauksena verkonrakentamisen kustannukset kasvaisivat, mikä on omiaan heikentämään verkonhaltijoiden toiminnan kustannustehokkuutta ja johtaa ajan kanssa lisäkustannuksiin verkonhaltijoiden asiakkaille eli verkkopalvelumaksujen korotuksiin.

Mikäli kaavamaisen korotuksen käyttöönottoon kuitenkin päädyttäisiin, ehdotettu korotusprosentti 25 % on liian suuri etenkin, kun huomioidaan todennäköisesti tapahtuva korkoa korolle -ilmiö. Korotusprosentin tulisi olla pienempi, esimerkiksi 10-15 %. Ensisijaisesti Caruna kuitenkin kannattaa arviointimenetelmien kehittämistä ja soveltamiskäytäntöjen yhdenmukaistamista Maanmittauslaitoksen, muiden lunastusmenettelyyn osallistuvien tahojen ja yksittäisten toimitusinsinöörien välillä.

Lupamenettelyiden viivästyminen

On myös mahdollista, että esitetty kaavamainen korotus johtaisi vapaaehtoisen maanhankinnan ja käyttöoikeussopimusten vähenemiseen ja viranomaismenettelyiden lisääntymiseen, jos maanomistajat arvelisivat saavansa lunastusmenettelyn korvauseriaatteita noudattamalla paremman korvauksen kuin vapaaehtoisesti sopimalla. Tässä on huomioitava, että lunastusmenettelyn korvauseriaatteita noudatetaan myös muissa menettelyissä kuin lunastuslain mukaisessa lunastusmenettelyssä eli esimerkiksi tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 161 §:n ja uuden rakentamislain (751/2023, muutoksineen) 131 §:n mukaisessa yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevassa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen menettelyssä. Näin ollen nyt esitetty lunastuslain korvauserusteiden uudistus saattaa johtaa lunastus- ja lupamenettelyiden ruuhkautumiseen ja viivästyamiseen, mikäli viranomaisresursseja ei lisätä vastaavasti. Lunastus- ja lupamenettelyiden ruuhkautumisella ja viivästyemisellä on suora vaikutus rakentamisaikatauluihin eli muun muassa sähköliittymien toimitusaikatauluihin. On ristiriitaista, että samaan aikaan tämän lunastuslain korvauserusteiden uudistuksen kanssa sähkömarkkinalain vireillä olevalla uudistuksella tavoitellaan nopeampia liittymien toimitusaikatauluja. Lupamenettelyiden ruuhkautuminen uudistuksen johdosta on myös vastoin hallitusohjelmassa esitettyjä luvituksen sujuvoittamisen tavoitteita.

Voimaantulo

Esityksessä todetaan, että uusia korvauserusteita tulisi ryhtyä soveltamaan myös vireillä olevissa toimituksissa. Caruna toteaa, että korvauserusteita tulisi ryhtyä soveltamaan vasta lain voimaantulon jälkeen alkavissa toimituksissa, koska jo vireillä olevat hankkeet on suunniteltu ja budjetoitu ennakkoon ja nyt voimassa oleva lainsäädännön pohjalta.

Lisätietoja lausunnosta antaa:

Päivi Nyysönen

Maankäytön päällikkö

paivi.nyysonen@caruna.fi

+358417323797

Neilimo-Kontio Noora
Caruna Oy

Wickström Emil
Caruna Networks Oy - Noora Neilimo-Kontio, Talous- ja varatoimitusjohtaja