

Asia: VN/25637/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausuntopyyntö 5.6.2024 VN/25637/2023

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta, luonnos 4.6.2024

Fingrid Oyj kiittää mahdollisuudesta kommentoida hallituksen esitysluonnosta.

Fingridin toimintaympäristö

Fingrid Oyj:n vastuulla on Suomen kantaverkon ylläpito ja kehittäminen sekä käytön suunnittelu ja valvonta. Samoin Fingrid Oyj:n on liitettävä sähköverkkoonsa tekniset vaatimukset täyttävät sähkökäyttöpaikat ja voimalaitokset toiminta-alueellaan.

Käynnissä olevan energiamurroksen ja laajan uusiutuvan energian rakentamisen johdosta Fingridillä on uusiutuvan sähköntuotannon liityntäkyselyitä vajaan 400 GW verran sekä tämän houkuttelemana runsaasti uuden kulutuksen liityntäkyselyitä. Määrät ovat moninkertaisia Suomen nykyiseen sähkön tuotantoon ja kulutukseen nähden ja osoittavat Suomella olevan suuri potentiaali hakea energiamurrokseen perustuvaa kasvua ja hyvinvointia. Fingridin seuraavan kymmenen vuoden investointisuunnitelma on historiansa suurin, noin 4 miljardin euroa, sisältäen noin 3 800 kilometriä kantaverkon 400 kilovoltin voimajohtoja. Fingridin voimajohtohankkeet ovat kriittinen edellytys sähkön tuotanto- ja kulutusinvestointien toteutumiselle. Yhden kantaverkon voimajohtohankkeen

viivästyminen tai toteuttamatta jääminen estää aina usean uusiutuvan energian tuotanto- tai kulutushankkeen toteutumisen.

Sähköistyvä yhteiskunta tarvitsee peruspilarikseen siirtokkyisen ja luotettavasti toimivan kantaverkon, joten kantaverkon vahvistushankkeiden sujuvaan etenemiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Lunastuslain mukainen lunastuslupa on samalla hankkeen rakentamislupa, eikä lunastuslakiin tehtävillä muutoksilla tulisi täten ainakaan vaikeuttaa tai viivästyttää voimajohtohankkeiden rakentamista.

Aluksi

Lunastuslain korvausperusteiden uudistaminen on ollut hallituksen esitysluonnoksen mukaisesti vireillä, jotta lunastuskorvaus varmuudella täyttäisi kaikissa tapauksissa täyden korvauksen vaatimuksen.

Esitysluonnoksessa todetusti korvausjärjestelmä on toiminut pääsääntöisesti asianmukaisesti, mutta osassa tapauksista on arvon määrittämiseen liittyvien haasteiden osalta ollut epäily, että lunastuskorvaus ei vastaisi täysimääräisesti menetystä.

Huomioitavaa on se, että pelkkä epäily ei tarkoita sitä, etteikö korvaus olisi näissä tapauksissa täysimääräinen. Näin ollen voidaan katsoa, että vain osa näistä epäilyksenalaisista tapauksista on johtanut täyden korvauksen vajeeseen. Asian laajuus ei ymmärtääksemme ole suuri.

Hallituksen esityksen merkittävin muutos nykytilanteeseen olisi kaavamainen 25 %:n lunastuskorvauksiin. Kyseenalaistamme sen, että tämä korotus kaikkiin lunastustilanteisiin ja lunastuskorvauksiin olisi hyvä tai tarpeellinen ratkaisu puuttua tietyissä arviointitapauksissa tapahtuvaan epätarkkuusriskiin. Perustelemme asiaa seuraavaksi.

Korvausarviointi metsämaalla

Voimajohtoalueiden korvausarvioinnin erityispiirteitä

Ylivoimainen valtaosa korvausarvioinnista ja korvauspäätöksistä voimajohtolunastuksissa, ja nähdäksemme myös muiden väylähankkeiden lunastuksissa, koskettaa maa- ja metsätalousmaan korvauksia. Korvausarviointi näissä on hyvin vakiintunut ja käytössä olevilla korvausperusteilla päästään hyvin luotettavasti kiinteistön markkina-arvon määritelmään. Korvausarviointi toteutetaan myös maanomistajan eduksi yksinkertaistettuna, että esimerkiksi normaaliin metsätalouden

arviointiin kuuluva kokonaisarvon korjaukseksi kutsuttu tilakohtainen vähennysprosentti (yleensä 15-30%) jätetään kokonaan huomioimatta.

Tämän lisäksi voimajohtohankkeisiin metsämaalla sisältyy muitakin kokonaiskorvausta korottavia tekijöitä, jotka varmistavat sen, että täyden korvauksen voidaan nähdä varmasti täyttyvän. Tarvittava puuston poisto hoidetaan lunastajan toimesta, jolloin maanomistaja saa myytyä hänelle kuuluvan puuston hinnalla, joka ei sisällä hakkuukustannuksia. Voimajohtoalue korvataan täyteen arvoon, vaikka omistusoikeus ei siirry ja voimajohtoalueelle jää edelleen muitakin hyödyntämismahdollisuuksia. Lisäksi voimajohtoalue sisältää reunoillaan 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joilla puustoa saa rajoitettuun mittaan edelleen kasvattaa. Reunavyöhyke korvataan kuitenkin täyteen metsätaloudelliseen arvoon vastaavalla tavalla kuin puuston johtoukeakin.

Vuonna 2013 Aalto yliopistolla Aino Purasen laatiman diplomityön ”Jälleenhankintatakuun toteutuminen metsämaan lunastuksissa” tuloksena oli, että lunastuskorvaukset kattoivat reilusti uuden metsäkiinteistön kauppahinnan. Suuralueittain korvaukset olivat 1,56–3,5-kertaisia ja koko maassa keskimäärin 2-kertaisia kauppahintoihin nähden. Suurin korvausten ja kauppahintojen suhde oli Lapissa ja pienin Etelä-Suomessa. Vaikka tutkimuksella alkaa olla jo ikää ja metsämarkkinat ovat tuosta ajankohdasta muuttuneet, ovat tulokset yhä suuntaa-antavia. Etenkin siksi, että markkinoiden muutosten johdosta Maanmittauslaitos on täsmentänyt ohjeistustaan ja määrää metsämaan korvauksille nykyisin ns. positiivisen kokonaisarvonkorjauksen, joka lasketaan toteutuneiden metsäkauppojen perusteella.

Puustokorvauksen saaminen lunastustoimituksen kautta

Puuston korvaamisen osalta on huomattava, että Maanmittauslaitoksen päivittyneen ohjeistuksen myötä lunastustoimikunnat ovat viimeisen kahden vuoden aikana säännönmukaisesti päättäneet, että maanomistaja voi yksipuolisesti vaatia myös puustolle määrättäväksi lunastuskorvauksen. Asiasta ei ole vielä oikeuskäytäntöä.

Huomioiden kuitenkin Maanmittauslaitoksen menettelyn, on tässä lunastuslain muutostarkastelussa pidettävä mahdollisena, että menettely vakiintuu. Näin ollen, hallituksen esitysluonnoksessa esitetty 25 %:n korotus lunastuskorvaukselle koskisi toteutuessaan myös lunastettua puustoa. Valtaosassa tilanteissa metsämaan suurin arvo on puuston hakkuuarvossa. Puuston hakkuuarvon markkina-arvon määrittäminen on erittäin tarkkaa, sillä erilaiselle puulle on olemassa jatkuvasti mitattavissa oleva markkina-arvo. Korotus lunastuskorvaukselle on siis suoraan korotus markkinahintaan. Maanomistajille ei myöskään jää intressiä suostua puun kaatoon voimajohtohankkeessa, jos lunastuskorvauksen myötä hinnan tiedetään olevan korkeampi kuin vapailla markkinoilla. Tämä vaikeuttaa puunkaatoa hankkeen ja kunnossapidon näkökulmasta.

## Yhteenveto korvausarvioinnista metsämaalla

Edellä mainituin perustein metsätalousmaan korvausarviointi ei sisällä sellaisia epävarmuuksia, että maanomistaja joutuisi kantamaan riskin arviointiepätarkkuudesta. Kiinteä korotus lunastuskorvaukseen olisi suoraan ylimääräinen korotus markkina-arvoon.

Puustokorvauksen korottaminen tuloverolain 49 §:ää tai sen soveltamisohjetta muuttamalla

Voimajohtohankkeissa Fingrid kilpailuttaa puustolle ostajan, maksaa puuston poistosta aiheutuvat kulut ja tarjoaa kullekin maanomistajalle mahdollisuutta osallistua sopimusperusteisesti puuston myyntiin, kilpailutettuun puun hintaan. Valitettavasti sopimusperusteinen puuston myynti verotetaan normaalina puunmyyntitulona, jolloin myyntitulosta maksetaan veroa 30 tai 34 %. Kuten edellä on todettu maanomistajalle saattaa uudistuksen voimaantultua olla houkuttelevampaa jättää puustokorvauksen käsittely lunastustoimitukseen, koska korvaukselle saa 25 %:n korotuksen ja lunastuskorvauksen verokohtelu on huomattavan lievä suhteessa puunmyyntitulon verotukseen.

Sopimusperusteinen puustonpoisto on Fingridille keskeinen toimintatapa ja voimajohtoalueiden kunnossapidon kannalta tehokas, emmekä haluaisi lainmuutoksen synnyttävän tilannetta, että siihen osallistuminen ei olisi maanomistajalle kannattavaa. Tilanteen ratkaisemiseksi sekä toiminnanharjoittajien että maanomistajien kannalta hyödyttävällä tavalla olemme useasti yhdessä MTK ry:n kanssa esittäneet, että tuloverolain 49 §:ää tai sitä koskevaa verottajan ohjetta tulisi muuttaa siten, että lunastuskorvausten verotuksessa noudatettava hankintameno-olettama laajennettaisiin koskemaan myös lunastushanketta varten tarpeellisiin vapaaehtoiisiin puukauppoihin, eikä pykälän sananmukaisesti tulkittuna ainoastaan kiinteistöihin.

Tällä yhteisesti ehdottamallamme muutoksella sopimusperusteisen puunmyyntitulon verotus lievenisi 30 %:sta samalle tasolle kuin lunastuskorvaukset eli 6 %:iin. Tällä varmistettaisiin se, että sopimusperusteinen puustonpoisto on tulevaisuudessakin maanomistajille houkuttelevaa ja maanomistajalle jäisi puuston myynnistä vähintään 24 % enemmän tuloa käteen.

## Muut lunastuskohteet ja arviointiepätarkkuus

Lunastuksen kohteeksi voi joutua muunkinlaisia omistuksia. Jos kysymyksessä on esimerkiksi vakituinen tai vapaa-ajan asunto, tai niihin kohdistuva pysyvä haitta, kohteen arvon tai haitan määrittäminen on puolestaan haasteellisempaa. Näissä tapauksissa kohteita arvioidaan käytännössä kauppaa-arvomenetelmällä, jossa arvioinnin vaikeus muodostuu kohteiden yksilöllisyydestä ja vertailukauppojen mahdollisesta vähäisyydestä.

Lunastustoimikunnan puheenjohtajana toimiva Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva toimitusinsinööri on kiinteistöarvioinnin ammattilainen. Lunastustoimituksia suorittavien toimitusinsinöörien ammattitaitoon kuuluu haastavienkin kohteiden arviointi.

Lunastustoimitukset ovat vaativimpia maanmittaustoimituksia, ja niitä käsittelevät toimitusinsinöörit ovat kokeneita ja kouluttautuneita maanmittausinsinöörejä. Toimitusinsinöörit osaavat arvioida sen, milloin arviointi sisältää sellaista epätarkkuutta, että markkina-arvoksi määriteltyä lunastuskorvausta tulee korottaa lakiin mahdollisesti kirjattavalla kertoimella.

Hallituksen esitysluonnoksessa viitattu, mutta sivuutettu ja ilman tarkempaa selvittämistä jätetty mahdollisuus jättää lunastuskorvauksen korotus lunastustoimikunnan vastuulle, olisi mielestämme hyvä vaihtoehto kohdistaa arviointiepätarkkuuden varmistaminen niihin arviointikohteisiin, joissa se tulee kyseeseen. Näin voitaisiin tehokkaasti puuttua juuri siihen ongelmaan, johon hallitus esitysluonnoksensa tavoitteissa haluaa puuttua, eli sen varmistamiseen, että lunastuskorvaus johtaa täyteen korvaukseen.

#### Korotuskertoimen kattavuus

Hallituksen esitysluonnoksessa otettiin lyhyesti kantaa siihen, tulisiko esitetty korotuskerroin säätää koskemaan koko lunastuskorvausta, eli sekä kohteen-, haitan- että vahingonkorvausta.

Olemme eri mieltä siitä, kuinka tarkasti näitä voidaan keskenään jaotella. Lunastuslaissa edellytetään nyt, ja luonnoksen mukaan myös jatkossa, korvauksen erittelyä näihin. Asialla on merkitystä myös verotuksen kannalta. Se, että raja joissain tilanteissa on häilyvä, ei mielestämme ole peruste siihen, että korotusta harkitaan kaikille korvauslajeille.

Itsestään selvintä mielestämme olisi, että mikäli lunastuskorvauksia korotettaisiin, ei korvauskerrointa tule ulottaa vahingonkorvaukseen. Vahingonkorvauslain – kuten lunastuslainkin vielä nyt - yhtenä peruseriaatteena on ns. täyden korvauksen periaate eli pyrkimyksenä on saattaa vahingonkärsijä samaan asemaan kuin tämä olisi ollut ilman vahingon sattumista. Lisäksi vahingonkorvausoikeudessa on vallitsevana periaatteena myös ns. rikastumiskielto eli mikäli vahingonkärsijä on jotenkin hyötynyt vahingostaan, vähennetään tämä hyöty korvausmäärästä. Tällä pyritään estämään se, ettei vahingonkärsijä pääse rikastumaan vahingonkorvauksen kautta.

Esitysluonnoksessa sivuutetaan tyystin yleiset vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet, koska hallituksen esityksen mukaan jako kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksiin ei toimituskäytännön perusteella ole kaikilta osin yksiselitteinen. Perustellessaan asiaa tällä tavoin asettuu lainsäätäjä lainsoveltajan asemaan, mikä ei kuulu sen tehtäviin. Lähtökohtana tulisi tässäkin uudistuksessa varmistaa yleisten vahingonkorvaus-oikeudellisten periaatteiden toteutuminen ja jättää

soveltamiseen liittyvät ongelmat Maanmittauslaitoksen tarkentuvan ohjeistuksen ja oikeuskäytännön varaan.

Vahingonkorvauksen korottamisesta aiheutuvat käytännön ongelmat

Vahingoista maksettava ylimääräinen 25 %:n korotus aiheuttaisi muutoksia korvausarvioinnin määrään. Esimerkiksi, on huomattavan yleistä, että voimajohtohankkeen rakentamisen yhteydessä tapahtuu vahinkoa maanomistajan omaisuudella. Tyypillinen esimerkki on työt peltoalueilla. Koska voimajohto kulkee ilmassa, viljelyä rajoitetaan rakentamisen jälkeen ainoastaan pylväspaikkojen osalta, kun taas johdon alla viljelyä voi edelleen jatkaa. Rakentamisen aikana pelloilla on kuitenkin liikuttava raskailla työkoneilla ja joskus se on välttämätöntä myös routa-ajan ulkopuolella. Voimajohtourakoitsija on ensi sijassa velvollinen korjaamaan tai korvaamaan aiheuttamansa vahingot. Vahingot voivat olla esimerkiksi satovahinkoja, tai pellon rakennekerrosten rikkoutumista. Useimmiten maanomistaja ja urakoitsija pääsevät sopimukseen vahinkojen korvaamisesta ja ne korvataan saman tien.

Mikäli vahingonkorvaukseen tulisi 25 %:n korotuskerroin, se ei enää kannusta maanomistajaa sopimaan asiasta urakoitsijan kanssa. Näin ollen asia käsitellään lunastustoimituksessa, ja korvauspäätökset annetaan yleensä vasta 1-2 vuoden kuluttua rakentamisen päätyttyä. Tällöin asian todentaminen on entistä vaikeampaa.

Kokemuksemme mukaan lunastustoimikunnat ovat halunneet katsoa asiaa täyden korvauksen varmistamiseksi maanomistajamyönteisesti, jolloin maanomistajan vaatimuksella on helposti enemmän painoarvoa urakoitsijan näkemykseen verrattuna. Tämä asettaa voimajohtourakoitsijamme hankalaan asemaan, aiheuttaen haasteita urakan jälkihoidossa sekä epävarmuuksia kustannuksissa.

Lisäksi huomautamme, että vähintäänkin hallituksen esityksen perusteluissa tulisi selvyiden vuoksi selvästi todeta, että korotus ei koske lunastuslain 95 §:n mukaista korkoa.

Lopuksi ja yhteenveto

Fingridille on tärkeää, että kriittiset sähkönsiirtohankeemme ja myös muut tärkeät infrastruktuurihankkeet ovat yleisesti hyväksyttäviä, emmekä vastusta tähän tähtääviä lunastuslain muutoksia. Hallituksen esitysluonnoksessa esitetty 25 %:n kiinteä korotus lunastuskorvauksille korottaisi hankkeiden kustannuksia, mutta kokonaisuuden kannalta kustannusvaikutus ei olisi merkittävä eikä kustannusten välttäminen ole ohjenuorana tässä lausunnossamme.

Ei ole kuitenkaan näyttöä siitä, että olisi yleisesti hyväksyttävää, että maata ja muuta lunastuksen kohteita omistavat saavat taloudellista hyötyä lunastuksista, joiden maksajia ovat valtaosassa hankkeita viime kädessä muut kansalaiset. Hallituksen esitysluonnoksesta ei näy myöskään tällaista poliittista tahtotilaa. Lunastuskorvauksia koskeva julkinen ja poliittinenkin keskustelu onkin lähtenyt niistä väitteistä, että maanomistajien todellinen menetys ei tulisi korvatuksi. Onkin ymmärrettävää, että on laajaa kannatusta sille, että maanomistaja ei joudu tappiolle. Kuitenkin, kuten lausunnossamme olemme todenneet, tilanne ei kuitenkaan ole tämä, vaan täysi korvaus toteutuu jo nykyisen lain puitteissa. Huomautamme, että julkinen keskustelu on sisältänyt myös huomattavia virheoletuksia, väärinymmärryksiä ja suoraviivaistuksia.

Arviointiepätarkkuuden ja omaisuuden suojan varmistaminen ei edellytä aiemmin perustelemallamme tavalla korotusta lunastuskorvauksille tai korvauksen korottaminen olisi mahdollista ainakin osittain verotuslainsäädäntöä tai sen ohjeistusta muuttamalla.

Toissijaisesti, mikäli lunastuskorvauksia kuitenkin päätetään korottaa, parempi ja tarkemmin rajattu vaihtoehto olisi laajentaa lunastustoimikunnan harkintavaltaa silloin, kun tunnistetaan olevan erityinen arviointiepätarkkuus. Tällöin lunastustoimikunta omalla päätöksellään voi varmistaa, että arviointiepätarkkuus ei tule maanomistajan tappioksi.

Myös lunastuslain mukaisten vahingonkorvausten tulee perustua samoihin periaatteisiin kuin yleiset vahingonkorvaukset. Tällä perusteella vahingonkorvauksiin ei tule osoittaa korotuserrointa.

Kuoppala Mikko  
Fingrid Oyj - maankäyttö ja ympäristö