

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

Metsänhoitoyhdistys Karhu ry:n lausunto lunastuslain uudistamisesta

Metsänhoitoyhdistys Karhu ry toimii Satakunnan maakunnassa, Kankaanpään, Honkajoen, Lavian, Jämijärven, Karvian, Siikaisten, Pomarkun ja Nakkilan alueilla, joilla on kaikkineen yli 5000 metsänomistajaa. Maakunnassamme on suunnitteilla tai jo toteutettu merkittävä määrä energian tuotantoon ja siirtoon liittyviä hankkeita. Lähes aina, näihin liittyy myös lunastusmenettely, jolloin maanomistajan omaisuudensuojaa koetellaan. Haluammekin esittää näkemyksemme lunastuslain uudistamisessa huomioitavista asioista.

Lunastuslaki on yleislaki ja sitä sovelletaan lukuisissa erilaisissa lunastustoimituksissa. Lunastaminen voi kuitenkin perustua eri lakien perusteella myönnettäviin lupiin ja prosesseihin, joita lunastuksen kohteeksi joutuvan voi olla vaikea hahmottaa. Lunastuslakia sovelletaan myös niissä tilanteissa, joissa omaisuus ei vaihda omistajaa, vaan suoritetaan pelkkä korvaustoimitus. Lunastajien joukossa on aina toimijoita, joille heillekään prosessit eivät ole tuttuja. Joissain asioissa lunastaminen toimii verraten hyvin, joissain asiakokonaisuuksissa taas varsin huonosti.

On välttämätöntä uudistaa lunastuslain korvausperusteet. Metsänhoitoyhdistys Karhu saa paljon palautetta sähkölinjoihin liittyvistä lunastuksista. Näillä lunastuksilla on maakunnassamme huono maine. Maanomistajat odottavat lunastuslain korvausuudistuksen korjaavan niitä ongelmia, joita näihin lunastuksiin liittyy. Sähkölinjalunastuksien takana on sähkömarkkinalaki, joka käytännössä pakottaa suurimman osan 110kV ja suurempien voimalinjojen rakentajista lunastustoimitusten pariin.

Lunastuslain keskeiset perusteet on luotu lunastuslain vuoden 1975 (HE 179/1975 II vp) hallituksen esityksen valmistelussa. Näitä edustavat seuraavat periaatteet: ”luovuttajan varallisuusaseman on pysyttävä muuttumattomana” ja ”lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja

menettää eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa”. Metsänhoitoyhdistys Karhu pitää näitä periaatteita vanhentuneina.

Koska Suomessa voimajohdot lainsäädännöllä pakotetaan lunastustoimituksiin, menetetään merkittävä sujuvoittamiskeino – eli sopiminen – hankkeiden toteutumiselle.

Suomessa on jo pitkään ollut työ- ja elinkeinoministeriön lunastuslupaviranomaisen resurssit ylikäytössä. Olisi aika siirtyä järjestelmään, missä voimajohdoista sopiminen olisi sallittua ja käyttöoikeuden pysyvyysongelma ratkaistaisiin maanmittauslaitoksen kevyemmällä menettelyllä, jossa todettaisiin sopimuksen lainmukaisuus ja sovittujen korvausten riittävyys perustuslain näkökulmasta. Lisäksi korvauksen määrää päästäisiin näin ollen arvioimaan myös suhteessa yleisen edun saamaan hyötyyn. Iso osa, esimerkiksi voimajohtolunastuksista, liittyy puhtaasti kaupallisiin tuuli- ja aurinkovoimahankkeisiin. Näiden hankkeiden tehtävä ei ole tuottaa kuluttajille välttämättömyshyödykkeenä sähköä, vaan tuottaa ja myydä kansainvälisille yrityksille sähköä ja tuottaa omistajilleen voittoa. Voidaan perustellusti kysyä, onko tämä tarve yleisen tarpeen vaatimaa.

Metsänhoitoyhdistys Karhu esittää, että tässä hallituksen esityksessä ja lain perusteluissa luovutaan 50 vuotta sitten kirjoitetusta periaatteesta, että lunastuskorvaus ei saa muuttaa lunastuksen kohteeksi joutuvan varallisuusasemaa. Lunastuksen kohteeksi joutuvalla täytyy olla oikeus myös vaurastua lunastuksen myötä, mikäli lunastaja käyttää lunastettua omaisuutta oman liiketoimintansa mahdollistamiseen.

Suomessa korvauksista ei juurikaan sovita, koska voimajohtolunastukset on joka tapauksessa käsiteltävä lunastustoimituksessa. Maanomistajalla ei ole heikomman osapuolen suojaa: jos lunastaja haluaa kuitata asian lunastuskorvauksilla, ei tähän ole maanomistajalla mitään sanomista. Lunastuslailla onkin sopimuskulttuuriamme heikentävä vaikutus. Lunastamisen pitäisi olla lunastajalle vaivalloisempaa, epävarmempaa ja kalliimpaa, jotta sen käyttäminen viimesijaisena keinona aidosti toteutuisi.

Suurin lunastuskorvauksiin liittyvä epäoikeudenmukaisuuden kokemus kohdistuu voimakkaasti lisääntyviin voimajohtohankkeisiin, jotka mahdollistavat tuuli- ja aurinkovoimaloiden liittäminen kantaverkkoon. Varsinaisilta voimala-alueilta maanomistajat saavat markkinahintaista vuosivuokraa, joka on usein sidottu voimalan tuottoon. Samasta hankkeesta johtuvat tie- ja voimajohtoalueet toteutetaan lunastustoimituksen kautta, viimekädessä lunastuskorvauksia hyödyntämällä. Maanomistajat lunastustoimituksissa ovat aivan eriarvoisessa asemassa verrattuna hankkeen päävuokra-alueen maanomistajiin.

Nykymuotoisena, ei pelkkä 25 % tasokorotus tule ratkaisemaan tätä maanomistajien tuntemaa epäkohtaa. Jotta uudistuksella saataisiin riittävä muutos aikaan, Metsänhoitoyhdistys Karhu esittää, että nyt esillä olevaa markkina-arvon käsitettä avataan laissa ja sen perusteluissa laajemmin, jotta arviointikäytäntö myös kehittyy nykyisestä. Nauhamaisissa lunastuksissa omaisuuden paras ja tuottavin käyttö, fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen kiinteistön todennäköisin käyttö, löytyy siitä päähankkeesta, esim. tuulivoimalasta, jonka toteuttamista varten lunastus on katsottu tarpeelliseksi. Maanomistajan kannalta on sattumaa, kenen maille tulee voimala ja kenen maille voimajohto. Lainsäädännöllä tulee turvata, että näitä maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Arvioinnissa on lisäksi huomioitava myös uuden tyyppiset maankäyttömuodot, kuten hiilikauppa ja ekologisen kompensaation arvo. Näidenkin arvojen kehittymistä on tarpeen arviointikäytännössä seurata. Lunastuslakiin on kirjoitettava selkeästi esimerkkinä, että lunastettavan alueen markkina-arvo löytyy luontevimmin ja

luotettavimmin lunastuksen taustalla olevan hankkeen vuokrasopimuksista. Ne ovat aidosti markkinahintaisia sopimuksia.

Puusto hakataan usein ennen lunastustoimitusta maanomistajan kanssa tehtävällä erillisellä sopimuksella. Maanomistaja saa puuston arvon siis puukauppatulona eikä lunastuskorvauksena. Puuston arvo voi olla todella merkittävä suhteessa korvattavaan maapohjaan ja odotusarvoihin. Tämä +25 % -korotus ei siis ulotu puuston arvoon puukauppatulon osalta. Mikäli puustoa ei poisteta vapaaehtoisesti, on maanomistajalla mahdollisuus jättää puuston arviointi lunastustoimituksessa tehtäväksi. Silloin esityksen mukaan +25 % tasokorotus tulisi sovellettavaksi myös puuston arvon osalta.

Sopimusperusteisen puustonpoiston täytyy käytännössä muuttua maanomistajan kannalta lunastuskorvausta houkuttelevammaksi vaihtoehdoksi, jottei uudistus viivästytä hankkeita. Toimijat ovat kokeneet, että puuston nauhamainen poisto ennen lunastustoimitusta on keskeinen toimi hankkeiden sujuvan etenemisen kannalta. Verottajan ohjeistusta on perusteltua muuttaa siten, että lunastuksissa noudatettava hankintameno-olettaja laajenee myös niihin vapaaehtoiisiin puukauppoihin, jotka toteutetaan ainoastaan lunastushanketta varten. Kyseessä olisi TVL 49 §:n soveltamisohjeen päivittäminen tältä osin. Muutoin on todennäköistä, että yhä useampi rationaalinen maanomistaja jättää puukauppasopimuksen tekemättä ja tällä on hankkeiden toteutumista merkittävästi hidastava vaikutus.

Uudistetun lunastuslain tulee vahvistaa asunto- ja elinkeinotakuuta siten, että sääntely laajennettaisiin koskemaan kaikkia lunastuslain alaan kuuluvia lunastustilanteita. Tällöin korvaus määrättäisiin aina niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan, omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle. Laajennus koskisi asunnon lisäksi myös vapaa-ajan asuntoa. Muutos koskisi luonnollisten henkilöiden ohella heidän yritysmuotoisesti harjoittamaansa elinkeinotoimintaa, mukaan lukien yhtiömuotoisesti harjoitettu maa- ja metsätalous sekä pienimuotoinen yritystoiminta.

Lunastettaessa nauhamaisesti metsää sähkölinjan toteuttamiseksi on huomioitava, ettei vastaavia tilakauppoja normaalissa markkinatilanteessa toteuteta. Elinkeinotakuu tarkoittaa sitä, että lunastuksen kohteen on pystyttävä lunastuskorvauksella ostamaan vastaava metsäalue markkinoilta. Korvauksen on silloin oltava riittävä vastaavanlaisen kiinteistön ostamiseen kaupankäyntikuluineen.

Sähkömarkkinalakiin tulisi kirjata uusi vaatimus siitä, että verkonhaltijan on maksettava asiakkailta keräämistään sähkönsiirron ja sähköjakelun maksuista vuosittain johtoalueen maanomistajille 5 %:n osuus. Mikäli liiketoiminta ei perustu sähkömarkkinalain mukaiseen sähkönsiirron tai sähkönsiirron jakelun toteuttamiseen ja näistä kerättäviin maksuihin, laskettaisiin johtoluemaksu verkonhaltijan tosiasiallisen liiketoiminnan kokonaisliikevaihdosta.

Selvyyden vuoksi lunastusluvan myöntämisen yhteydessä tulisi suoraan lunastusluvassa todeta hankkeen kaupallinen luonne, joka ohjaisi markkina-arvon etsimiseen päähankkeen vuokrahinnoista.

Metsänhoitoyhdistys Karhu ry

Jussi Uusitalo

toiminnanjohtaja

Tuomo Raininko

projektipäällikkö

Raininko Tuomo
Mhy Karhu ry