

Asia: VN/882/2018

## **Luonnos 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**

Lunastuslain uudistukseen liittyvä korvausuudistus on tärkeä, koska Lunastuslain korvauserusteet ovat säilyneet alkuperäisessä muodossaan sitten lain vuomaantulon vuonna 1977. Omaisuuden suojan heikkeneminen ja aseman muuttuminen alisteiseksi muille perusoikeuksille, kuten ympäristöperusoikeudelle, ovat johtaneet muun muassa siihen, että kiristyneet maankäytön rajoitukset ovat aiheuttaneet maanomistajille yhä pidemmälle omaisuudensuojan ydinalueelle ulottuvia rajoitteita. Tämän myötä lunastusinstituutio on jopa osittain menettänyt yleisen hyväksyttävyytensä. Katsomme tämän nojalla, että uudistus on paitsi ajankohtainen, myös tärkeä.

Tulevaisuudessa omaisuuden käytölle tullaan luomaan uusia ja yhä pidemmälle meneviä rajoituksia muiden muassa ilmastonmuutoksen hillinnän ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen nimissä. Siksi on tärkeää huolehtia siitä, että korvaukset omaisuuden käytönrajoituksista ovat maanomistajan kannalta oikeudenmukaisia. Tällä hetkellä maanomistajien keskuudessa tunnetaan jopa pelkoa lunastuksia kohtaan, koska niistä saatavat korvaukset ovat suhteettoman pieniä menetykseen nähden. Pelko ei ole, eikä saa olla vallankäytön väline oikeusvaltiossa, saati hyvinvointiyhteiskunnassa ja siksi on tärkeää, että niin lunastajien kuin maanomistajienkin keskuudessa ymmärretään lunastusinstituution merkitys toimivassa yhteiskunnassa. Tältä osin järjestelmä tarvitsee parannuksia.

Vähimmäisvaatimuksena lunastuskorvauksen korotukselle esitämme Ruotsin mallin mukaista 25 %:n korotusta esitetyn 15 %:n korotuksen sijaan. Korotuksen pitäisi perustua lunastuksen mahdollistaman toiminnan kannattavuuteen. Tätä pohjaa vasten monissa tapauksissa korotuksen tulisi olla selkeästi nyt esittämäämme korotusta suurempi. Ei voi olla niin, että maanomistajalta lunastetaan maa kyseisen hetken markkina-arvoon ja mahdollistetaan toiselle elinkeinonharjoittajalle tai julkisyhteisölle mahdollisuus huomattavasti korkeampaan pääoman tuottoon käyttämällä hyväksi lunastuksella saatua omaisuutta. Tämä perustelee myös myöhemmin tässä lausunnossa esitettävää määrävälein maksettavaa maanvuokraan rinnastettavaa korvausmallia.

Korotettu lunastuskorvaus ottaa osaltaan huomioon markkina-arvon muodostumiseen vaikuttavat myös tulevaisuuteen kohdistuvat vaihtoehtoiset ja realistiset käyttömahdollisuudet. Tämä konkretisoituu esimerkiksi tuulivoimaloiden tarpeista rakennettavissa liityntäjohtojen ja liityntäjohtojen alle jäävän maaomaisuuden arvo tällä perusteella. Sama koskee myös tuulivoimaloiden tarpeesta rakennettavia teitä. Tätä pystytään kompensoimaan korkeammalla lunastuskorotuksella.

Lunastettavan alueen arvonmäärityksessä käytettävästä menetelmästä riippumatta maanomistaja häviää pitkällä aikavälillä aina. Kertaluonteinen korvaus siitä, että joku muu taho saa käyttää maanomistajan maa-alueita omaa liiketoimintaansa hyödyttävällä, ja itselle taloudellista arvoa tuottavalla tavalla, ei ole riittävä kompensatio maanomistajalle koituvasta pitkän aikavälin menetyksestä. Onkin erittäin tärkeää, että lunastuskorvauksen maksutapa mahdollistaisi myös määrävälillä maksettavat maanvuokraan rinnastuvat korvaukset. Esimerkki tilanteesta, jossa määrävälillä maksettavat korvaukset olisivat aiheellisia, on tuulivoiman liityntäjohtot, joissa nykyinen käytäntö on, että liityntäjohtojen ala lunastetaan käytännössä määrämättömäksi ajaksi pienellä kertakorvauksella. Tämän osalta tilanne ei ole maanomistajan kannalta hyväksyttävä ja on räikeässä ristiriidassa itse tuulivoimaloiden tonttien vuokraamisesta saataviin vuokriin.

Kannatamme täyden arvon määritelmän muuttamista markkina-arvoksi. Erityisesti metsäomaisuuden arvioinnissa yleisesti käytössä oleva summa-arvomenetelmä ei kuitenkaan nykyisin juuri koskaan edusta omaisuuden markkina-arvoa, joten toisin kuin perusteluissa todetaan, muutoksella voi olla vaikutusta käytännön arviointikäytäntöön metsäomaisuuden arvioinnin osalta. Esimerkiksi tällä hetkellä summa-arvo ei Keski-Suomessa kuvaa edes suuntaa antavasti metsätilojen markkina-arvoa. Yleisesti ja karkeasti voidaan arvioida, että summa-arvomenetelmällä lasketut arvot jäävät tällä hetkellä noin 33-50 % jälkeen todellisesta markkinoilta saatavasta arvosta. Joissain tapauksissa jopa enemmän. Tästä syystä myös esimerkiksi kiinteistöväilytyksessä ollaan hakemassa vaihtoehtoja talojen arvon määrittämiselle. Markkinaperusteinen korvausarvo on ainoa oikea menetelmä käytettäväksi myös lunastusmenettelyssä.

Lopuksi toteamme, että kannatamme asunto- ja elinkeinotakuun laajentamista kaikkiin lunastustoimituksiin. Metsäomaisuuden saaminen elinkeinotakuun piiriin ja uudistus edellyttävät, että jatkossa tulee aina arvioida ja hyvittää muun muassa kaikki vero- ja transaktiokustannukset, mitä lunastukseen ja sen seurauksena tehtäviin maakauppoihin liittyy.

Säilytettäväksi esitettävää arvonleikkaussäännöstä vastustamme voimakkaasti ja näin ollen esitämme sen kumoamista kokonaisuudessaan.

Yksityiskohtaiset kommentit:

31§:n kolmas momentti on ristiriitainen ja kohtuuton. Kun lunastuksen kohteena oleva hanke ei saa vaikuttaa kohteen markkina-arvon määräytymiseen ja vielä lisäksi määrätään, että enintään 7 vuoden maan arvonnousu voidaan jättää huomioimatta. Nämä vaatimukset kumuloituvat, jolloin lain hengen mukainen markkina-arvo enää toteudu. Sen vuoksi maan arvonnousu tulee huomioida täysimääräisesti, jos lunastettavasta hankkeesta johtuvaa markkina-arvon muutosta ei huomioida.

32§ on kannatettava ja välttämätön kirjaus. Vaikka toisaalla kerrotaan, ettei lainmuutos aiheuttaisi käytännössä muutoksia lunastuskäytäntöihin, niin tämä ei kyllä pidä lainkaan paikkaansa. Tällä hetkellä esim. metsämaan lunastuskorvaukset perustuvat metsämaan, taimikoiden ja puuston odotusarvoihin eli taulukkoarvoihin. Markkinahinnat ovat kuitenkin paljon em. korkeampia, jonka

vuoksi lunastuskorvaukset eivät tällä hetkellä noudata markkina-arvoa tai täyden korvauksen periaatetta metsäisten korvausten osalta, vaan jonkinlaisella korkokannalla diskontattuihin tuottoihin. Tässä on jo nykyisinkin merkittävä ero ja iso ongelma metsällisten korvausten osalta. Tähän on välttämätöntä saada selkeä parannus, ja muutos nyt esitetyllä tavalla eli siirtymällä laskennallisista taulukkoarvoista todellisiin markkina-arvoihin.

38a kohdassa mainittu 15%:n korotus on täysin riittämätön. Lainmuutoksen perusteluissa on aivan oikein ja erinomaisen hyvin kerrottu arviointeihin liittyvistä epätarkkuuksista, jonka vuoksi on päädytty esittämään 15%:n korotusta. Mutta jos elinkeinonharjoittajan asema ei saa lunastuksesta johtuen heikentyä ja vastaava omaisuuserä olisi siten pystyttävä hankkimaan tilalle lunastuskorvauksella ja kaikki tähän liittyvät kustannukset pitää saada katettua lunastuskorvauksella ja sen korotuksella, niin 15%:n korotus ei siihen riitä alkuunkaan. Ensinnäkin lunastuskorvauksesta joutuu maksamaan veron, jonka maksamiseen menee jo 40% korotuksesta! Uuden vastaavan omaisuuden hankinnasta syntyy monenlaisia hankintakustannuksia mm. varainsiirtovero, joka vie korotuksesta edelleen lähes 27%. Pelkästään nuo kaksi asiaa huomioiden, todellinen lunastuskorvauksen korotus on enää 5%. Kun huomioi vielä muut kustannukset, niin todellisuudessa korotusta ei juuri ole tai se on häviävän pieni. Todellisuudessa tuo esitetty 15%:n korotus vastaa melko hyvin ainoastaan syntyviä todellisia menoja ja kustannuksia, jonka vuoksi mitään varsinaista lunastuskorvauksen korotusta se ei todellisuudessa edes pidä sisällään! Eli jos tuo 15% korotus koskee lainperusteluissa mainittua arviointeihin liittyvää epävarmuutta, niin silloin se ei enää kata lainkaan sitä, ettei maanomistajan asema saisi heikentyä lunastuksen seurauksena. Ja jos se kattaisi aseman heikennyksen, niin silloin korotus ei sisältäisi lainkaan arviointeihin liittyvää epätarkkuutta.

Tämän vuoksi korotus olisi oltava vähintään 25% kuten esim. Ruotsissa. Tällöinkin korotus kattaisi vasta mainitun arviointiepävarmuuden ja syntyvät seurauskulut niin, ettei maanomistajan asema heikentyisi lunastuksen seurauksena.

Lisäksi on syytä arvioida pienempien kohteiden lunastuskorvauksen tasoa esim. nauhamaisten lunastusten osalta. Kun lunastuskorvaukset jäävät joka tapauksessa hyvin alhaisiksi, niin onko edes 25% korotus millään tavalla tarkasteltuna riittävä korotus. Useimmissa tapauksissa ei ole. Ja kun vesilain ja kaivoslain mukaan lunastuskorvauksen korotus on 50%, niin esitys on riittämättömyyden lisäksi vielä ristiriitainen vesilain ja kaivoslain korvausten kanssa. Sen vuoksi olisi yhtenäistä ja oikeudenmukaista, että korotus olisi 50%. Mikäli tämä ei jostain syytä ole mahdollista, niin vaihtoehtoisesti taloudellisesti tarkasteltuna pienemmissä lunastuskorvauksissa tulisi olla esim. 50% korotus ja suurimmissa korotus putoaisi 25% tasolle, mutta missään tapauksissa korotus ei voisi olla alle 25 prosenttia.

40§ on lisättävä säännös maanomistajan oikeusturvan varmistamiseksi. Mikäli sopimus korvauksesta olisi alhaisempi kuin lunastuksessa määritettävä lunastuskorvaus korotuksineen, niin korvaus on maksettava korkeamman mukaisena. Asialla on erityisen laaja-alaista merkitystä, koska nykyisellään sopimuksia tehdään lukuisten toimijoiden toimesta, hyvin heterogeenisillä sopimuksilla ja tavoilla.

42§ mukaan jokainen lunastuksen kohde, haitta ja vahinko on erikseen yksilöitävä ja arvioitava mainiten ne perusteet, joiden varaan arvio rakentuu. Tämä lakipykälän kohta on todella kova vaatimus lunastuksen kohteena olevalle maanomistajalle. Tämä edellyttää seikkaperäisten selvitysten tekemistä, perustelemista ja arviointia jokaisen kohteen, haitan ja vahingon osalta erikseen. Useimmiten tämä edellyttää erilaisten yksityiskohtaisten selvitysten tekemistä, asiantuntijoiden hankkimista ja asiantuntijalausuntojen laatimista, koska korvausten maksamiseksi maanomistajalta vaaditaan yksityiskohtaisia perusteita. Sen vuoksi olisi erikseen mainittava, että

kaikki 42§:n edellyttämien selvitysten, arviointien ja lausuntojen hankkimisen sekä muut asiaan liittyvät kustannukset korvataan täysimääräisesti.

48§ sanamuotoa on syytä tarkentaa. Pykälässä puhutaan siitä, kenelle lunastettava omaisuus kuuluu. Tämä saattaa aiheuttaa tulkintaongelmia, sillä omistus- ja hallintaoikeus eivät ole aina selkeitä esim. maanvuokrasopimusten osalta. Siksi olisi syytä selkeästi todeta, että lunastuskorvaus maksetaan omistajalle. Kun seuraavassa 49§:ssä puhutaan omistajasta, niin muutos lisäisi lain ja pykälien selkeyttä ja yhtenäisyyttä.

84§ asettaa maanomistajalle melko suuren sietokynnyksen. Tutkimustyö ei saa aiheuttaa huomattavaa haittaa ja vasta merkittävästä haitasta olisi tiedotettava maanomistajaa. Huomattava ja merkittävä haitta ovat myös määrittelemättömiä haitan tasoja, joten jo se on ongelmallista. Tiedotusvaatimus vasta merkittävän haitan ylittyessä on kohtuutonta maanomistajan näkökulmasta, jonka vuoksi ainakin tuolta osin haitan sietotasovaatimusta tulisi muuttaa alhaisemmaksi.

87§ ennakkohaltuunottoluvasta ei voi valittaa. Tämä on todella erikoista, eikä kuulu tämän päivän avoimen demokraattisen yhteiskunnan toimintatapoihin. Käytännössä ennakkohaltuunottolupa on iso ja ratkaiseva vaihe, jonka jälkeen ei ole enää paljon tehtävissä maanomistajan näkökulmasta. Sen jälkeen enää ratkaistaan korvauksia ja korvaustasoja, mutta toimenpiteet lunastettavalla kohteella ovat käytännössä jo päätetty, jopa tehtykin ennakkohaltuunoton perusteella ja ne ovat siten peruuttamattomia. Mikäli ennakkohaltuunoton perusteella annetaan lunastajalle lupa aloittaa esim. maaperään, puustoon ja kasvillisuuteen sekä rakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin, niin silloin täytyisi olla valitusmahdollisuus myös ennakkohaltuunottoluvasta.

87a§ kohtaan 3 on lisättävä valitusmahdollisuus elinkeinojärjestöille samalla tavalla kuin muillekin järjestöille. Tämä on välttämätöntä tasa-arvoisuuden ja tasapuolisuuden näkökulmasta. Lisäksi on syytä huomioida, että lunastuksen kohteena olevan kynnys lähteä valittamaan on useimmissa tapauksissa todella korkea, varsinkin silloin, kun lunastus on kokonaisuudessaan laaja-alaista, mutta kohdistuu yhteen maanomistajaan vain pieneltä osalta. Tällöin pelkästään valituksesta johtuvat kustannukset saattavat olla moninkertaiset mahdolliseen lunastuskorvaukseen verrattuna. Lainsäädännön, omaisuuden suojan sekä perusoikeuksien ja perustuslain tarkoitus sekä henki toteutuvat paremmin, kun myös elinkeinojärjestöille sallitaan yhtäläiset oikeudet muiden yhdistysten ja säätiöiden tapaan.

Muita huomiota:

1) Mikäli lunastetun kohteen tai alueen käyttötarkoitus muuttuu tai tarve lunastettuun kohteeseen tai tarkoitukseen päättyy, alue tai kohde olisi palautettava alkuperäiselle tai nykyiselle omistajalle tai ainakin heillä tulisi olisi halutessaan oikeus lunastaa nämä alueet takaisin.

Nyt on todellisia esimerkkejä hyvin ongelmallisesta tilanteesta, jossa on aikoinaan lunastettu lukuisia tiloja halkonut voimalinja maapohjineen ja se myöhemmin siirretään toiseen paikkaan tai poistetaan kokonaan käytöstä. Kun nämä todella pienet yksittäiset ”voimalinjatilat” myydään sitten edelleen, tilojen pirstoutuminen jatkuu ja jopa voimistuu edelleen uusien tie- ja kulkuyhteyksien perustamisen myötä. Tässä on erityisen iso ristiriita siihen, mitä lunastuslaissa on säädetty esim. tilusjärjestelyiden osalta. Lunastuslakihan sisältää ja jopa osin edellyttää tilusjärjestelyiden tekemistä, jos omistajat sitä vaativat tai alueen tai kohteen käyttö ei ole enää tarkoituksenmukaista. Tällä samalla perusteella olisi ehdottomasti säädettävä kohteiden palautuksesta aiemmille tai nykyisille maanomistajille.

Asialla tulee olemaan jatkossa todella iso yhteiskunnallinen merkitys, kun esim. tuulipuistojen siirtojohtoja rakennetaan lähivuosina todella paljon. Kun nämä siirtojohtot tehdään ja rakennetaan ainoastaan tuulipuistoa varten, niin niiden ikä ja elinkaari tulee olemaan sama kuin tuulipuistojenkin. Vaikka näiden siirtojohtojen toteuttaminen tehdäänkin pääosin käyttöoikeuslunastuksin, niin on todella tarpeen ottaa tämä asia huomioon lunastuslain uudistamisen yhteydessä.

2) Lunastuslakiin olisi sisällytettävä säädös myös siitä, että mikäli aiemmissa toimituksissa ei ole jostain syystä määritetty lainkaan korvauksia maanomistajille, niin ne on käsiteltävä takautuvasti meneillään olevassa lunastustoimituksessa. Esimerkiksi maantien tai maantien perusparannuksen yhteydessä pidetyissä aiemmissa toimituksissa ei ole välttämättä käsitelty eikä määritetty lainkaan korvauksia, vaikka on lunastettu maata eli määritetty maantien paikka tai tiealuetta levennetty. Tämä on aivan välttämätön lisästarve lunastuslainsäädäntöön, jolla saatetaan osaltaan korvauskäytännöt vastaamaan tämän päivän vaatimuksia.

3) Lunastuskorvaukset maksetaan kertakorvauksena. Mikäli lunastus johtuu sellaisesta toimenpiteestä, josta voidaan markkina-arvoa helpommin määrittää esim. tuottoarvo tai tuottoarvon menetys, niin silloin olisi perusteltua maksaa vuosikorvaus tai joka tapauksessa korvaukset määräväleihin.

4) Mikäli lunastettavalle kohteelle sijoittuvan toimenpiteen voidaan katsoa olevan edes jollain ei-pysyvä, niin silloinkin määrääjain maksettavat korvaukset ovat perusteltuja. Tällöin myös voidaan ottaa paremmin huomioon yhteiskunnassa ja kohteen arvossa tapahtuneet muutokset ja lunastuskorvaukset noudattavat paremmin lunastuslain tavoitteita.

## Yksittäisille lausunnonantajille suunnatut kysymykset

**Kysymys työ- ja elinkeinoministeriölle, ympäristöministeriölle, liikenne- ja viestintäministeriölle, maa- ja metsätalousministeriölle sekä puolustusministeriölle:**

**Hallituksen esityksen luvussa 2.1.3. olevaan luetteloon sisältyy hallinnonalaanne kuuluvia säädöksiä, joiden nojalla voidaan myöntää lupa lunastaa toiselle kuuluva alue, perustaa alueeseen käyttöoikeus tai rajoittaa omistajan käyttövaltaa alueeseen. Näistä aiheutuvien korvauskysymysten käsittelemiseen sovelletaan lunastuslain säännöksiä. Ottaen huomioon lunastuslain korvausperusteisiin esitetyt muutokset, pidätkö lakien keskinäistä suhdetta toimivana vai tulisiko lakien välinen suhde järjestää nykyisestä poikkeavalla tavalla?**

-

**Kysymys Energiateollisuus ry:lle:**

**Hallituksen esityksen luvussa 4.2.2 on arvioitu lunastuslain korvausperusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö**

**mahdollisena, että lunastuslain korvausperusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupoin hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatteko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupoin hankittavista alueista ja oikeuksista maksamien kauppahintojen ja korvausten kokonaismäärää?**

-

**Kysymys Suomen Turvetuottajat ry:lle**

**Hallituksen esitykseen sisältyy lakiehdotus turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain 1 ja 2 §:n kumoamisesta. Oikeusministeriön käsityksen mukaan turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain nojalla ei ole viimeisen 30 vuoden aikana myönnetty lupaa ottaa turvetta toisen alueelta. Pidättekö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?**

-

Takalo Petri  
Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ry