

AKY / Alm Ilkka

14.5.2019

Oikeusministeriö

Viite: Lausuntopyyntö: Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen –
Lunastuslakityöryhmän mietintö

FINGRID OYJ:N LAUSUNTO LUNASTUSLAIN UUDISTAMISESTA

Fingrid kiittää ministeriötä mahdollisuudesta saada lausua esityksestä. Aivan ensi alkuun haluamme tuoda esiin sen, että toisin kuin monet muut tahot, jotka pitävät lunastusmenettelyn soveltamista viimeisenä vaihtoehtona maan hankintaan, lähtökohtaisesti Fingridille se on normaalia menettelyä. Ja tähän on syynä se, että pitkiä nauhamaisia hankkeita varten maan käyttöoikeuden hankkiminen vapaaehtoisin sopimuksin tai kaupoin kymmeniltä jopa sadoilta maanomistajilta ei olisi mitenkään mahdollista varsinkaan, jos maanomistajien tasapuolinen kohtelu on toiminnan lähtökohta ja keskeinen periaate.

8 § Nauhamaisten hankkeiden lunastuslupahakemuksesta tiedottaminen

Lakiehdotuksen mukaan lunastuslupahakemus on annettava tiedoksi lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle todisteellisenä tiedoksiantona eli pääsääntöisesti saantitodistuksin tai haastemiehen välityksellä.

Kun uusi johto rakennetaan uuteen paikkaan tai kun vanha 110 kV (kilovoltin) johto korvataan korkeammalla jännitetasolla 400 kV, käytämme lunastusmenettelyssä ennakkosopimusmenettelyä (nykyinen lunastuslain 8 §:n 1 momentti). Tässä tapauksessa tieto ja lausuntopyyntö osoitetaan vain niille asianosaisille, jotka eivät ole tehneet ennakkosopimusta. Hankkeen koosta riippuen heitä saattaa olla kymmeniä. Tällöin noudatetaan tiedottamisessa nykyisen lunastuslain 9 §:n 1 momenttia, jonka mukaan lausuntopyynnot asianosaisille on tehtävä todisteellisenä tiedoksiantona eli saantitodistuksin tai haastemiehen välityksellä. Ottaen huomioon postin kulun varmuuden ei näin laaja todisteellisen tiedoksiannon käyttö ole perusteltua edes asianosaisten oikeusturvan kannalta.

Lunastuslupahakemuksien kuulemiseen liittyvät ongelmat kulminoituvat henkilöihin, jotka ovat passiivisia tai haluavat hidastuttaa prosessia pakenemalla jopa haastemiestä. Henkilöt, jotka haluavat lausua hakemuksesta kuulemisen yhteydessä, hakevat postista heille osoitetut kirjeet ja myös käyttävät lainmukaista oikeuttaan. Hakijalle tuottavat ongelmia ne henkilöt, jotka välttelevät tiedoksisaamista ja, jotka hankalimmillaan asuvat

AKY / Alm Ilkka

14.5.2019

ulkomailla. Tällaiset henkilöt myös valittavat lupapäätöksestä muodollisin perustein väittäen, ettei heitä ole kuultu. Tästä aiheutuu hankkeelle, jota varten lunastus on tarkoitus toimeenpanna, huomattavia lisäkustannuksia ja viivästyksiä. Lunastuslupahakemuksen tiedoksisaamista välttelevien henkilöiden osalta tulisi lunastuslakiin saada sellainen säännös, mikä ei edellytä todisteellisuutta.

Muutoinkin lunastuslain kuulemista ja tiedottamismenettelyä koskeva sääntely on niukkaa verrattuna hallintolain (434/2003) sääntelyyn, joka ottaa huomioon enemmän erityistapauksia, kuten tiedottamisen ulkomaille. Lunastuslaki ei kuitenkaan sisällä yleistä viittaussäännöstä kuulemis- ja tiedoksianto-menettelyjen osalta hallintolakiin.

Fingrid Oyj:n ehdotus: Lunastuslaki on muutettava sillä tavoin, että nauhamaisten hankkeiden lunastuslupahakemuksen tiedoksiantamisessa voidaan käyttää tavallista tiedoksiantomenettelyä. Lunastuslakiin tulisi kuulemis- ja tiedoksiantomenettelyjen osalta ottaa yleinen viittaussäännös hallintolakiin.

8 a § Kuulemistilaisuudessa tiedottaminen

Lakiehdotuksen mukainen kuulemismenettely on mielestämme hyvä ja olemme soveltaneet sitä pääsääntöisesti, kun uusimme vanhoja 110 kV voimajohtoja. Uusimisen seurauksena haluamme päivittää johtoalueen käyttöoikeuden vastaamaan uusittavan johdon edellyttämiä olosuhteita ja tällöin sovellamme kuulemisessa nykyisen lunastuslain 9 §:n 4 momenttia. Kuulemiskokouksesta annetaan tietoa siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, useimmiten pelkillä kuulutuksilla. Fingrid on käyttänyt tässä tapauksessa vapaaehtoisesti vielä ylimääräistä tiedoksiantotapaa, kutsun lähettämistä tavallisella postikirjeellä.

On hyvä, että uuden 8 a §:n mukaan nauhamaaisissa hankkeissa voidaan käyttää kuulemiskokousten mahdollistamaa kuulemismenettelyä.

30 § Markkina-arvo

Markkina-arvoa voi käyttää täyden korvauksen perusteena, jos kohteelle voi sen luotettavasti esim. kauppahintatilaistoista määrittää. Toisin on silloin, kun lunastetaan voimajohtoa varten kymmenien jopa satojen tilojen metsämaiden läpi halkovaa johtokadun käyttöoikeutta. Johtokatu koostuu pienistä tilakohtaisista metsäkuvioista, joiden arvon määrää se, mikä on metsäkuvion maapohjan tyyppi, puuston ikä, taimikon valtapituus, metsän kehitysluokka jne. Kullekin pienelle metsäkuviolle ei siis voida määrittää omaa markkina-arvoaan, vaan arvon määrittäminen tapahtuu hyväksien käyttäen ennalta metsästä kerättyjä metsätietoja ja soveltamalla niitä Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion summa-arvotaulukoihin.

Koska nauhamaaisissa hankkeissa markkina-arvon käyttäminen ei sovellu metsämaalla lunastuskorvauksen määrittämiseen, pitäisi mahdollisuus käyttää muuta arviointimenetelmää näkyä jo laissa eikä vain vaikeaselkoisesti lain perusteluissa.

AKY / Alm Ilkka

14.5.2019

38 a § prosenttikorotus

Fingrid ei vastusta korvauserusteiden muuttamista, jos siihen löytyy hyväksyttävät perusteet. Jos korvauskäytäntö katsotaan vanhentuneeksi ja muutoksilla saadaan lunastettavan omaisuuden omistajan kannalta hyväksyttävämpi tulos, pitää sellaista ehdottomasti harkita. Lähtökohta pitää olla se, että kun maanomistaja vastoin omaa tahtoaan joutuu luopumaan omaisuudestaan, se pitää ottaa huomioon lunastuskorvauksen suuruutta määrittäessä. Onko se joku kiinteä tai harkinnanvarainen lisäprosentti täyden korvauksen päälle, riippuu tapauksesta. Mielestämme joihinkin korvauksiin korotus ei sovi lainkaan.

Edellisessä kohdassa "Markkina-arvo" selostimme nykyistä käytäntöä korvata lunastusmenettelyssä metsämaa eli käyttäen Tapion summa-arvotaulukoita. Normaalisti kun metsän arvo määritetään summa-arvomenetelmällä, summa-arvoon tehdään vielä kokonaisarvon korjaus, joka saattaa olla 20-40 %:n vähennys summa-arvoon. Lunastusmenettelyssä edellä sanottua kokonaisarvon korjausta ei tehdä, vaan metsänomistaja saa Tapion taulukoista johdetun täyden korvauksen menetyksestään lisättynä vielä kaupallisen puun arvo, joka myydään hänen lukuunsa. Vakiintunut käytäntö on myös ollut se, että Fingrid on pyytänyt lunastustoimikuntia korottamaan Tapion metsämaapohjan tuottoarvotaulukon hehtaarihintoja kertoimella 1,5. Perusteenamme, on ollut se, että metsällä on katsottu olevan tuottoarvon lisäksi vielä lisäarvoa mm. virkistyskäytössä. Edellä sanotusta syystä katsomme, että lain määräämä prosenttikorotuksen laskeminen Tapion talukkoarvoihin korottaisi tarpeettomasti jo entuudestaan monella tavalla korotettua korvausta metsämaasta. Vuonna 2013 valmistui Hilma Purasen diplomityö aiheesta "Jälleenhankintatakuun toteutuminen metsämaan lunastuksissa" Siinä päädyttiin lopputulemaan, että korvaustaso nauhamaisissa lunastuksissa on jo nyt koko maassa keskimäärin 2-kertainen ja Pohjois-Suomessa enimmillään 3,5 kertainen. Käsittääksemme korkea korvaustaso johtuu nimenomaan siitä, ettei lunastusmenettelyssä summa-arvoon tehdä kokonaisarvon korjausta. Tiivistelmä diplomityöstä on tämän lausuntomme liitteenä.

Korostusprosentin soveltaminen ei ole perusteltua myöskään sellaisiin korvausmuotoihin, joiden tason arvioiminen perustuu puhtaaseen harkintaan ja lunastustoimikunnan sen kertaisen kokoonpanon mielipiteeseen. Tästä on kaksi muutaman kuukauden takaista esimerkkiä.

Kahdessa eri hankkeessa arvioitiin suunnilleen saman arvoisia asuinkiinteistöjä, jotka sijaitsivat samalla etäisyydellä 400 kV voimajohdosta ja pylvästä. Toinen lunastustoimikunta arvioi voimajohdon aiheuttamia maisemahaittoja tai jäännöskiinteistön arvon alenemisiä suuruudeltaan maksimissaan 9.000 euroa. Toisen lunastustoimikunnan arviot vastaavissa tilanteissa olivat kymmeniä tuhansia ja maksimissaan 60.000 euroa. Olisi varsin vaikea perustella sitä, miksi tällaista korvausta pitäisi vielä prosenttimääräisesti korottaa, kun lähtökohta on puhdasta harkintaa.

AKY / Alm Ilkka

14.5.2019

72 b § Tarpeettoman lunastamalla hankitun käyttöoikeuden lakkauttaminen

Lunastamalla hankittu käyttöoikeus voidaan tarpeettomana lakkauttaa 72 b §:n mukaisesti. Lakkauttamista voi hakea oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija.

Tilanteessa, jossa käyttöoikeuden nojalla rakennettu rakenne esim. voimajohto on purettu ja käyttöoikeuden haltija on lakannut olemasta, ei välttämättä löydy sellaista tahoa, joka hakisi käyttöoikeuden lakkauttamista. Maanmittauslaitoksella viran puolesta tulisi olla mahdollisuus lakkauttaa päätöksellään ilmeisen tarpeeton käyttöoikeus ja poistaa näin kiinteistörekisteristä maankäytön suunnittelua haittaava epäselvyys.

Fingrid Oyj:n ehdotus: Lunastuslakia on muutettava siten, että Maanmittauslaitoksella on viran puolesta mahdollisuus lakkauttaa ilmeisen tarpeeton käyttöoikeus, mikäli käyttöoikeuden haltija ei ole tiedossa.

Alueiden haltuunotto rakentamista varten

Lunastuslain järjestelmässä lunastetun alueen haltuunotto tapahtuu pääsäännön mukaan sen jälkeen, kun lunastuspäätös on annettu ja korvaukset maksettu (lunastuslain 57 §). Ennakkohaltuunotto on poikkeus pääsäännöstä ja siihen luvan myöntää lunastusluvan myöntävä viranomainen hakemuksesta (lunastuslain 59 §).

Luvan ennakkohaltuunottoon voi saada kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat (lunastuslain 58 §). Hakija saa oikeuden ottaa omaisuuden haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja asianomaiselle tuleva ennakkokorvaus on suoritettu (lunastuslain 63 §).

Rakentamishankkeen kuten voimajohdon rakentaminen järkevä ja tarkoituksenmukainen läpivienti edellyttää sitä, että rakennettava alue otetaan haltuun hankkeen alussa ja korvaukset kokonaisuudessaan käsitellään vasta rakentamisen jälkeen. Hankkeesta aiheutuneiden haittojen ja vahinkojen määrittäminen voidaan tehdä vasta rakentamisen jälkeen, joten ennakkohaltuunoton tulisi nauhamaisessa rakentamishankkeessa olla pääsääntö.

Ennakkokorvausten ja haltuunoton eriyttäminen toisistaan on perusteltua sen vuoksi, koska ennakkokorvausvaatimuksia koskeva määräaika voidaan antaa alkukokouksessa sen jälkeen, kun asianosaiset ovat alkukokouksessa saaneet informaation hankkeesta. Ennakkokorvauksia koskevat asiat voidaan siten käsitellä kaikessa rauhassa eikä näillä päätöksillä ole vaikutusta haltuunottoon tai hankkeen aloittamiseen.

Fingrid Oyj:n ehdotus: Lunastuslaki on muutettava maantie- ja ratalain mukaisesti siten, että ennakkohaltuunotto ja ennakkokorvausten käsittely erotetaan toisistaan. Nauhamaisien rakentamishankkeiden osalta ennakkohaltuunotto muutetaan pääsäännöksi ilman, että sitä tarvitsee erikseen perustella.

AKY / Alm Ilkka

14.5.2019

Lopuksi

Lunastusmenettely on Fingridille merkittävä toimintatapa toteuttaessamme voimajohtohankkeitamme. Muun muassa tänä vuonna on alkamassa yli 300 kilometriä pitkä voimajohtohanke, joka sijoittuu 17 kunnan alueelle ja osallisena on noin 1100 kiinteistöä. Sen vuoksi on tärkeää, että menettely on sujuvaa sekä maanomistajan kannalta reilua ja oikeudenmukaista, mutta myös kohtuullista. Fingrid ei toteuta hankkeitaan pyrkimällä maksimoimaan liiketaloudellista voittoa, vaan sähkömarkkinalain määräämänä valtakunnan järjestelmävastaavana. Yhtiön on hoidettava sähkömarkkinalain edellyttämät velvoitteet pitkäjänteisesti siten, että kantaverkko on käyttövarma ja siirtokyvyltään riittävä.

Helsingissä 14. päivänä toukokuuta 2019

Fingrid Oyj
Maankäyttö- ja ympäristö



Ilkka Alm
maankäyttöpäällikkö

Liite Hilma Purasen diplomityön tiivistelmä

AALTO-YLIOPISTO INSINÖÖRITIEIDEN KORKEAKOULU PL 11000, 00076 AALTO http://www.aalto.fi		DIPLOMITYÖN TIIVISTELMÄ	
Tekijä: Hilma Puranen			
Työn nimi: Jälleenhankintatakuun toteutuminen metsämaan lunastuksissa			
Korkeakoulu: Insinööritieteiden korkeakoulu			
Laitos: Maankäyttötieteiden laitos			
Professori: Kiinteistötekniikka		Koodi: Maa-20	
Työn valvoja: Prof. Arvo Vitikainen Työn ohjaaja: TkT Juhana Hiironen			
Tyytymättömyys nauhamaisista metsäkohteista maksettuja lunastuskorvauksia kohtaan sekä laajempi keskustelu lunastuskorvausten tasosta ja koko nykyisen lunastuslainsäädännön päivittämisestä ovat luoneet tarpeen tälle tutkimukselle. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, kattavatko nauhamaisista metsäkohteista maksetut lunastuskorvaukset uuden vastaavanlaisen kiinteistön hankintahinnan, eli toteutuuko korvauksissa ns. jälleenhankintatakuu. Hankintahinta koostuu kiinteistön kauppahinnasta sekä transaktiokustannuksista, kuten veroista. Työssä selvitetään myös, mistä mahdollinen epäsuhta korvausten ja kauppahintojen välillä johtuu. Lisäksi tarkasteltiin ovatko maksetut puuston odotusarvolisä ja maapohjakorvaukset olleet voimassa olleiden summa-arvon aputaulukkoarvojen mukaisia. Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena otantatutkimuksena vertaamalla lunastuskorvauksia vastaaviin kauppahintoihin tilastollisen analyysin menetelmin. Tutkimusaineisto koostuu yhteensä sadasta lunastuskorvauksesta ympäri Suomen ja sadasta vastaavasta kauppahinnasta. Aineiston toimitukset koostuvat maantielunastuksista (68 kpl), voimalinjalunastuksista (30 kpl) ja maakaasulinjalunastuksista (2 kpl). Tutkimustulosten mukaan lunastuskorvaukset kattavat reilusti uuden metsäkiinteistön kauppahinnan. Suuralueittain korvaukset ovat 1,56 - 3,5 -kertaisia ja koko maassa keskimäärin 2-kertaisia kauppahintoihin nähden. Suurin korvausten ja kauppahintojen suhde on Lapissa ja pienin Etelä-Suomessa. Kauppahintaa pienempää korvausta on maksettu vain 3 %:ssa aineiston toimituksista. Eniten yksittäisen korvauksen suhdeluvun suuruuteen vaikuttaa puuston hakkuuarvon suuruus sekä puuston odotusarvoon tehty, laadusta johtuva korjaus. Noin kaksinkertaiset korvaukset suhteessa kauppahintaan ovat tarpeeksi suuria kattamaan myös transaktiokustannukset, sekä markkinoista ja arvioinnista johtuvat riskit. Jälleenhankintatakuu toteutuu siis tämän tutkimuksen perusteella nauhamaisien metsäkohteiden korvauksissa poikkeuksetta kaikkialla Suomessa. Selvimmät syyt eroihin maksettujen korvausten (puuston odotusarvolisä ja maapohjakorvaus) ja taulukko-arvojen välillä ovat laadun vuoksi tehtyt korjaukset sekä se, että korvauksissa on käytetty tuoreempaa tai vanhempaa taulukkoa, kuin tutkimuksessa oletetaan. Maapohjakorvauksen osalta yleisin syy taulukkoarvosta poikkeamiseen on metsän sisältämä moninaiskäyttö-, virkistys- ja odotusarvo rakennusmaana.			
Päivämäärä: 3.4.2013		Kieli: Suomi	Sivumäärä: 47 + 20
Avainsanat: nauhamainen metsäkohde, lunastuskorvaus, kauppahinta, täysi korvaus, jälleenhankintatakuu, summa-arvo, paljas metsämaa, puuston odotusarvo, hakkuuarvo			