

LUNASTUSLAKIUUDISTUS

Lunastuskorvaukset voimalinjahankkeissa

Hyypiä Tiia

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2023

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Tiia Hyypiä	Vuosi	2023
Ohjaaja	Sami Porsanger		
Toimeksiantaja	Lapin ammattikorkeakoulu		
Työn nimi	Lunastuslakiuudistus – Lunastuskorvaukset voimainjahankkeissa		
Sivumäärä	52		

Tämän opinnäytetyön aiheena on lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603) tekeillä oleva korvauserusteiden uudistaminen, ja tämän lakiuudistuksen vaikutukset suurjännitelinjojen lunastusmenettelyyn ja kiinteistönomistajille maksettaviin lunastuskorvauksiin. Opinnäytetyö tehtiin Lapin ammattikorkeakoulun alaisuudessa.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin dokumenttianalyysia, jossa alan kirjallisesta aineistosta koostettiin tiivistetty kuvaus suurjännitelinjalunastusmenettelystä ja sitä koskevasta lakiuudistuksesta. Kaksi merkittävintä lakiuudistuksen kysymystä ovat olleet arviointimenetelmät ja prosenttimääräinen korvauskorotus. Kolmanneksi aiheeksi tarkastelun alle on otettu lunastajan ja lunastuksen kohteen omistajan sopimukset lunastuksesta. Tutkielmassa esitettyjä lakipykälä uudistuksia peilattiin suurjännitelinjalunastuksiin; kuinka muutokset mahdollisesti tulevat näkymään niissä, vai jäävätkö ne suhteellisen merkityksettömiksi.

Opinnäytetyön alkuperäisenä tarkoituksena oli olla ajankohtainen koostettu tietopaketti voimaan astuvasta lunastuserusteiden uudistuksesta ja siten palvella niin suurjännitelinjojen lunastuksen parissa työskenteleviä, kuin kiinteistönomistajia, joiden omaisuutta ja oikeuksia asia koskee. Koska lakiuudistus jäi vielä toistaiseksi toteutumatta, tämä tavoite jäi osin saavuttamatta. Johtopäätökset siitä kuinka korvauserusteiden uudistus tulee vaikuttamaan suurjännitelinjahankkeisiin, olisivat muutoinkin jääneet spekulointitasolle, sillä vasta lain soveltaminen käytäntöön voi näyttää sen todelliset vaikutukset. Yhteenvedon voidaan todeta, että muutos nauhamaisissa suurjännitelinjalunastuksissa jäänee vähäiseksi, eikä muuttane käytäntöjä.

Avainsanat

Käyttöoikeus, lainsäädäntö, lunastus, lunastuskorvaukset, omistusoikeus, suurjännitelinjat

Degree Programme in
Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Tiia Hyypiä	Year	2023
Supervisor	Sami Porsanger		
Commissioned by	Lapland University of Applied Science		
Title	Reform of the Redemption Act - Redemption Compensations in Power Line Projects		
Number of pages	52		

The aim of this thesis was to analyze the Act on the Redemption of Immovable Property and Special Rights (1977/603) and the ongoing reform of the compensation basis of redemptions.

The research method used in this study was document analysis. Which makes it possible to create a condensed description of the high-voltage power line redemption procedure and the related act reform from literature in the field. The two most significant questions regarding the reform of the act were the assessment methods and the percentage-based increase in compensation payments. A third examined topic was agreements between project companies and owners of the properties. The proposed act reforms were compared to high-voltage power line redemptions to assess how these changes might affect them or if they would remain relatively insignificant.

The original purpose of the thesis was to compile information on the upcoming reform promptly. And thus serve both power line industry employees and property owners whose assets and rights are affected by the matter. Since the act reform is still without legislation, this objective was achieved only partially. The conclusions on how the reform of the compensation basis would affect high-voltage line projects would have remained speculative in any case as only the enforcement of the law in practice can reveal its final effects. In summary, it can be stated that the change in ribbon-like high-voltage line redemption will likely be minimal and will not significantly alter the practices of the field.

Keywords Right of use of land, legislation, right to property, redemption, redemption compensation, high-voltage power lines

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
1.1	Johdatus aiheeseen	6
1.2	Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaus	7
2	KÄYTTÖOIKEUDEN JA KÄYTÖNRAJOITUKSEN LUNASTUS	9
2.1	Lunastus menettelynä	9
2.2	Lunastuksen vaiheet ja käsitteitä	10
2.2.1	Ennakkosopimus	10
2.2.2	Lunastus- ja ennakkohaltuunottolupa	11
2.2.3	Lunastettava erityinen oikeus ja käytönrajoitus	12
2.2.4	Lunastustoimitus	13
3	LUNASTUSKORVAUKSET	15
3.1	Korvauksen saajat	15
3.2	Lunastuskorvauksen muodostuminen	15
3.3	Kiinteistöjen arviointimenetelmät	17
3.4	Lunastuskorvaukset eri tapauksissa	19
3.4.1	Lunastuskorvaukset metsämaalla	19
3.4.2	Lunastuskorvaukset viljelyalueilla	21
3.4.3	Maakaapelin lunastuskorvaukset	22
3.4.4	Kiinteistön arvon aleneminen	23
4	TAUSTAA LUNASTUSLAIN UUDISTUSTARPEELLE	25
4.1	Sähkönsiirron tulevaisuustrendit	25
4.2	Lunastuksen historiaa	29
4.3	Voimalinjalunastuksen historiasta nykyaikaan	30
4.4	Epäkohtia lunastuskorvauksiin liittyen	32
5	LUNASTUSLAKIUUDISTUS	35
5.1	Suunnitellut muutokset lunastuslakiin	35
5.1.1	Arviointimenetelmät	36
5.1.2	Prosenttikorotus korvauksiin	37
5.1.3	Sopimus lunastuskorvauksesta	38
5.2	Lausunnot lakiehdotuksista	39
5.2.1	Arviointimenetelmistä lausuttua	39

5.2.2	Lausuntoja lunastuskorvauksen korotuksesta	41
5.2.3	Lunastusmenettely suhteessa sopimusneuvotteluun	43
6	LAKIMUUTOSTEN VAIKUTUKSET VOIMALINJALUNASTUKSIIN	44
6.1	Taloudelliset vaikutukset.....	44
6.1.1	Lunastusprosessin kustannukset	44
6.1.2	Keskimääräiset hankekohtaiset lunastuskorvaukset	46
6.1.3	Lunastuskorvaukset kilometriä kohden	47
6.1.4	Esimerkkejä kohteen- ja vahingonkorvauksen korotuksista	49
6.1.5	Johtopäätöksiä lunastuskorvausten nostamisesta	50
6.2	Vaikutukset kiinteistönomistajiin	50
6.2.1	Arviointimenetelmät ja kiinteistönomistajan asema	50
6.2.2	Lisäkorotus ja kiinteistönomistajan asema	51
6.2.3	Ennakkosopimus ja kiinteistönomistajan asema	52
6.3	Menettelylliset muutokset.....	54
7	POHDINTA	55
	LÄHTEET.....	58

1 JOHDANTO

1.1 Johdatus aiheeseen

Tämän opinnäytetyötutkielman aiheena on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (1977/603) uudistaminen lunastuskorvausten osalta ja lunastuskorvaukset suurjännitelinjahankkeissa. Suurjännitelinjoja on rakennettu Suomeen uusiutuvan energian tuotantolaitosten tarpeeseen kiihtyvällä tahdilla ja lunastukset maankäyttöoikeuden saamiseksi koskevat entistä suurempaa joukkoa kiinteistönomistajista. Kuitenkaan liki 50 vuotta sitten voimaan saatettuun lakiin ei ole tehty merkittäviä muutoksia koko sen olemassaolon aikana. Lakia on arvosteltu rankasti korvauserusteiden jäätyä jälkeen kansainvälisestä kehityksestä sekä kiinteistönomistajien taholta myös yleishyödyllisten hankkeiden omistuspohjan muutoksen myötä. Uudistuksella alkaa olla jo kiire, mutta saadaanko siitä kaikkia osapuolia tyydyttävä?

Kyseenomaisesta laista käytetään jäljempänä tutkielmassa vakiintunutta lyhennettä "lunastuslaki" tai sen vakiintunutta lyhennemuotoa "LunL" (Edilex). Kun opinnäytetyössä mainitaan "lunastuslaki" tarkoittaa se aina lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (1977/603). Toiston välttämiseksi vuosilukua ja säädösnumeroa ei toisteta jatkuvasti. Suurjännitelinjoista käytetään jäljempänä yleistermiä "voimalinja", jonka käyttö on vakiintunut infra-alalla kuvaamaan sähkölinjoja jännitetasosta riippumatta, ja jota myös mediassa ja arkikielissä käytetään laajalti termin "voimajohto" ohella. Koska "kiinteistö" on käsitteellisesti oikeaoppinen kiinteistörekisteriin merkityn maa-alueen omistuksen yksikkö (Tilastokeskus), on termiä "kiinteistönomistaja" käytetty läpi tutkielman puhekielisen "maanomistaja" sijaan.

Aiheen valikoitumiseen vaikutti sen ajankohtaisuus. Lisäksi henkilökohtainen kiinnostukseni aihetta kohtaan oli merkittävä tekijä. Olen työskennellyt energia-alalla toimivassa konsultti- ja suunnitteluyrityksessä suunnittelijana, ja suunnittelujen voimalinja-alueiden kiinteistönomistajien kanssa käytyjen keskustelujen myötä heräsi tietoisuuteni käyttöoikeuden lunastamisen aiheuttamasta ärsytyksestä, ja toisaalta taas ihmisten tietämättömyys ja väärät oletukset lunastamisesta.

Oikeusministeriö asetti vuonna 2015 työryhmän valmistelemaan lunastuslain korvausperusteiden uudistusta. Uudistuksen tavoitteena on ollut ajantasaistaa lunastuslainsäädäntö, arvioida lainsäädännön kattavuus ja mahdollinen yhtenäistämistarve lunastuskorvausten määrittämiseen liittyen. Korvausperusteita on haettu tarkistaa vastaamaan nykytutkimuksen mukaista kiinteistöarviointia sekä kansainvälistä kehitystä. Näillä muutoksilla on tarkoitus parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa. Kolmen valmistelukauden ja kolmen lausuntokierroksen jälkeen lakiuudistus saatiin hallituksen esitysluonnokseksi. (Oikeusministeriö.) Mutta koska aihe on ollut riidanalainen, Sanna Marinin hallituskaudella korvausperusteiden uudistusta ei saatu vietyä eduskunnan äänestettäväksi asti. Näin ollen opinnäytetyössä käsitellyt uudistukset eivät ole lainvoimaisia, ja niihin voi tulla vielä muutoksia. Siispä tietyiltä osiltaan esitetty tieto tulee olemaan nopeasti vanhentunutta. Toiveena on, että tämä opinnäytetyö voisi toimia uusien ideoiden herättäjänä ja saada aikaan jatkotutkimusta, josta olisi hyötyä voimalinja-alan toimijoille.

1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaus

Opinnäytetyön tavoitteena oli esittää selkeä tietopaketti voimalinjojen lunastusmenettelystä ja -korvauksista sekä tarkastella valmisteilla olevaa lunastuslakiuudistusta lunastuskorvausten osalta, ja sen vaikutuksia voimalinjoja varten lunastettaviin käyttöoikeuksiin ja kiinteistönomistajien käyttöoikeuden rajoituksiin, sekä analysoida mihin suuntaan maankäytölliset sopimukset ennakkohaltuunottoineen ja erityiskorvauksineen tulevat mahdollisesti kehittymään muutosten myötä. Esimerkiksi, missä määrin voimalinjahankkeiden kustannukset tulisivat nousemaan? Entä miten käy sopimusmenettelyn?

Koska aiherajauksena on lunastuskorvaukset voimalinjarakentamisessa, on tarkastelun ulkopuolelle jätetty lakiuudistuksen osiot liittyen kuntien maapolitiikan harjoittamiseen ja maanhankinnan kustannuksiin ja lunastusasioiden hallinnollista käsittelyä koskevat menettelytarkistukset, joilla on tarkoitus keventää ja nopeuttaa lunastusprosessia sekä vähentää sen kustannuksia. Myöskään muiden yksityissektorin toimialojen lunastuksiin ei tutkielmassa oteta kantaa. Kokonaisuudessaan lunastuskorvausmenettelyyn tehdään lukuisia pieniä muutoksia.

Kaikki näistä eivät ole erityisen merkittäviä voimalinjahankkeissa, kun tarkastellaan kokonaiskuvaa. Tutkielmaan on valittu tarkasteluun lunastuslain 30 §:n lunastuskorvausten arviointimenetelmät, toistaiseksi suunnitteluasteella oleva 38 a § korvausten prosenttikorotuksesta ja 40 §:n sopimukset lunastuksesta. Perimmäisenä kysymyksenä kaiken lunastamisen taustalla on Suomen perustuslain 1999/731 takaamat perusoikeudet ja erityisesti omistusoikeus, johon lunastaminen kohdistuu. Oikeuskirjallisuudessa on käsitelty laajasti lunastamisen ja perusoikeuksien suhdetta, joten ei ole ollut järkevää ottaa aihetta syvällisemmin mukaan tähän tutkielmaan.

Tutkimusmenetelmänä on käytetty dokumenttianalyysia, luoden jäsennelty, tiivistetty ja informatiivinen kuvaus voimalinjalunastuksista ja niitä koskevasta lunastuslakiuudistuksesta, käyttäen tutkimuksen lähteenä aiheesta löytyvää kirjallista dokumentaatiota: lakitekstejä, oikeuskirjallisuutta, raportteja, artikkeleita sekä muita julkaisuja. Valittu tutkimusmenetelmä on mahdollistanut paitsi tiukasti faktapohjaisen tiedon esittelyn, myös kehityskohteen tarkastelun useasta erilaisesta näkökulmasta sekä antanut sijaa myös tulkinnalle ja johtopäätöksille. Johtopäätökset perustuvat pitkälti omaan kokemuspohjaani ja tutkielman tekemisen tuomaan syvempään ymmärrykseeni aiheesta. Myös osa tiedoista perustuu omaan aiempaan tieto- ja kokemuspohjaani, eikä sille ole ulkopuolista lähdettä.

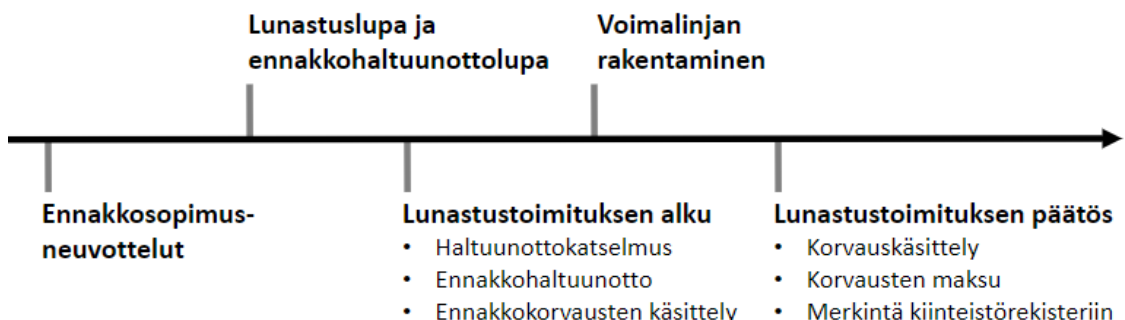
Tärkeimpinä aineistolähteinä tutkielmassa on käytetty lainvoimaista olemassa olevaa lunastuslakia, oikeusministeriön työryhmien tuottamaa aineistoa läpi lainuudistusprosessin, hallituksen esitysluonnosta sekä viranomaisilta ja muilta yhteiskunnallisilta tahoilta pyydettyjä lausuntoja. Lisäksi asiantuntijoiden ja alalla työskentelevien ammattilaisten esiin nostamia kannanottoja on käytetty, niiden nostaessa esiin näkökulmia alan tutkimuksesta ja käytänteistä.

2 KÄYTTÖOIKEUDEN JA KÄYTÖNRAJOITUKSEN LUNASTUS

2.1 Lunastus menettelynä

Erityisten oikeuksien lunastamista käytetään keinona hankkia pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus sekä oikeus rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta (LunL 1977/603 § 1:3 1). Myös kiinteää omaisuutta on mahdollista lunastaa (LunL § 1:3), mutta voimalinjojen tapauksessa on tapana lunastaa käyttöoikeus ja käytön rajoitus voimalinjan pylväsala- ja johtoalueelle (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 58), kiinteistön omistuksen jäädessä alkuperäiselle omistajalle. Voimalinjoille haetaan pysyvää erityistä oikeutta, jotta on mahdollista turvata voimalinjan käyttö keskeytyksettä koko sen käyttötarpeen ajan.

Lunastusta käytetään menettelynä, sillä se mahdollistaa voimalinjojen rakentamisen parhaille mahdollisille reiteille huomioiden ympäristönäköt, rakennettavuus, huollettavuus ja kustannustehokkuus. Jos voimalinjahankkeet olisivat yksistään kiinteistönomistajien kanssa neuvottelun varassa, se tekisi hankkeista suorastaan mahdottomia; kustannukset voisivat vaarantaa kannattavuuden, aikataulullisesti projektien kesto kasvaisi, ympäristönäköt huomioon ottaen hankaloituisi, rakenteita voitaisiin joutua sijoittamaan epäedullisesti rakentamisen ja huollon kannalta, ja niin edelleen.



Kuvio 1. Lunastuksen eteneminen (mukaillen Fingrid Oyj 2020, 8)

Seuraavissa luvuissa taustoitetaan lunastusmenettelyn etenemistä ja keskeisiä lunastuksen käsitteitä. Kuvio 1:ssä on esitetty lunastusmenettelyn aikajanallinen eteneminen vaiheittain voimalinjahankkeissa.

2.2 Lunastuksen vaiheet ja käsitteitä

2.2.1 Ennakkosopimus

Lunastuslupien käsittelyn ollessa hidasta viranomaisten taholta, käytännöksi voimalinjahankkeissa on muodostunut pyrkimys sopia kiinteistönomistajien kanssa maankäytöstä myös yksityisoikeudellisin sopimuksin. Tässä tutkielmassa kyseenomaisesta sopimuksesta käytetään termiä ”ennakkosopimus”. Termi ”ennakkohaltuunottosopimus” on alalla vakiintunut termi ja myös muita nimityksiä on toisinaan käytössä yksittäisillä eri toimijoilla; esimerkiksi ”sopimus maankäytöstä”. Lunastuslain 40 §:n otsikoinnissa sopimuksesta käytetään termiä ”korvaussopimus”.

Ennakkosopimusmenettelyssä lunastajayhtiö ottaa yhteyttä kiinteistönomistajiin ja tarjoaa heille sopimusta, jolla voimalinjaa varten tarvittavan maa-ala voitaisiin ottaa tarvittaessa haltuun jo ennen virallista lunastusta. Tällä suostumuksella kiinteistönomistaja osoittaa ettei vastusta hanketta, eikä häntä siten tulla enää kuulemaan asiasta ennen lunastusluvan myöntämistä. Sopimuksessa osapuolet voivat sopia keskenään korvaussummasta (LunL § 3:40.1). Jos korvaus olisi sopimusperusteisesti sovittu alemmaksi kuin lakiperusteiset lunastuskorvaukset, lunastustoimikunta ei voisi vahvistaa sopimusta korvausten osalta (LunL § 3:40.2). Käytännössä sähkönsiirtoalalla toimitaan tyypillisesti niin, että lunastajayhtiö sitoutuu sopimuksella maksamaan kiinteistönomistajalle lisäkorvausta lunastuslain mukaisten lunastuskorvausten lisäksi. Lisäkorvausmäärät voivat esimerkiksi olla pinta-alaperusteisia, taikka määrätty prosenttiosuus lunastuskorvauksista. Myös allekirjoituspalkkioita on käytetty korvaamaan sopimuksen tekemisen aiheuttama vaivaa.

2.2.2 Lunastus- ja ennakkohaltuunottolupa

Lunastuslupaa haetaan valtioneuvostolta (LunL § 2:5.1). Suurjännitelinjojen, eli 110 kilovoltin ja 400 kilovoltin voimalinjojen, lunastuslupahakemukset käsitellään työ- ja elinkeinoministeriössä ennen valtioneuvostolle esittelyä (Työ- ja elinkeinoministeriö, Lunastusasiat). Voimalinjoja varten tehtävissä lunastuksissa Maanmittauslaitos voi myöntää luvan hakemuksesta silloin, kun luvan antamista ei vastusteta tai kysymys on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta (LunL § 2:5.2). Käytännössä vastustamisen puute esitetään lupaviranomaiselle kiinteistönomistajien kanssa solmituin ennakkosopimuksin. Vähemmän tärkeäksi lunastukseksi voidaan tulkita vanhan jo olemassa olevan voimalinjan saneeraus, jolloin vanhaan lunastukseen on tarve tehdä vain vähäisiä muutoksia. Jokainen lunastus on yksilöllinen, joten lupaviranomainen tarkastelee kunkin tapauksen erikseen, eikä selkeärajaisia yleistyksiä ei ole mahdollista tehdä.

Lunastuksen oikeusvaikutukset tulevat voimaan lunastuksen päätyttyä (LunL § 5:55), kun lunastustoimitus on merkitty kiinteistörekisteriin (LunL § 5:54). Lisäksi hakijan on maksettava lunastuskorvaukset ennen kuin lunastettavan kohteen voi ottaa haltuunsa (LunL § 6:57.1). Tästä säännönmukaisesta haltuunotosta on mahdollisuus saada poikkeus ennakkohaltuunotolla, mikäli töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä edellyttävät (LunL § 6:58). Lunastuslupaa käsittelevä viranomainen toimii myös ennakkohaltuunottoluvan antajana (LunL § 6:59.1). Voimalinjojen lunastusten käytännöksi on muodostunut hakea ennakkohaltuunottoa lunastuslupahakemuksen yhteydessä. Voimalinjan rakentamisen aikataulu saattaa esimerkiksi olla kytköksissä siihen liitettävän voimalaitoksen rakentamisen aikatauluun ja olla siksi aikataulullisesti hyvin kriittinen. Myös pitkiksi venyneet lunastuslupien käsittelyajat asettavat projekteille aikataulullisia haasteita. Ennakkohaltuunoton etuna on myös, että se mahdollistaa esimerkiksi rakentamisen aikana tapahtuneiden vahinkojen korvauksien käsittelyn lunastustoimituksen yhteydessä samalla kun muistakin lunastuskorvauksista päätetään.

Jos lunastusajankohdan jälkeen olosuhteet muuttuvat, voivat sekä lunastaja, että rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja hakea muutosta lunastuksen

rajoituksiin (LunL § 8a:72a). Jos voimalinja ja sille lunastettu erityinen oikeus ja käytön rajoitus jäävät tulevaisuudessa tarpeettomiksi, voidaan ne kumman tahansa osapuolen hakemuksesta lakkauttaa (LunL § 8a:72b.1).

2.2.3 Lunastettava erityinen oikeus ja käytönrajoitus

Erityinen oikeus ja käytönrajoitus tarkoittavat voimalinjojen kohdalla käytännössä sitä, että lunastusta hakevalle voimalinjan omistajalle perustetaan käyttöoikeus toisen omistamaan kiinteistöön, ja oikeus voimalinjan rakentamiseen, käyttöön, kunnossapitämiseen ja tarvittaessa sen uusimiseen, sekä käytön rajoituksia, joilla turvataan edellä mainittujen toimien tarkoituksen mukainen toteutuminen. Seuraavissa kappaleissa on eritelty tarkemmin millaiset erityiset oikeudet ja käytönrajoitukset voimalinjoille on tapana lunastaa, ja mitä nämä käytännössä tarkoittavat kullekin osapuolelle.

Käyttöoikeus tarkoittaa voimajohdon omistajan oikeutta rakentaa johto, mukaan lukien sen pylväät, johtimet ja muut tarvittavat laitteet. Heillä on oikeus johtoaukeaman merkitsemiseen sopivalla tavalla, jotta alueen rajat ovat helposti havaittaviksi. Johdon omistajalla ja hänen lukuunsa työskentelevillä henkilöillä on oikeus suorittaa johtoaukealla tarpeellisia mittauksia ja asentaa maadoituksia, liikua johtoaukealla jalan taikka moottorikäyttöisillä tai muilla työkoneilla ja ajoneuvoilla, sekä rakentaa sitä käyttöä varten väliaikaisia ajoteitä ja rumpuja. Oikeus on tehdä ja kunnossapitää johtoaukealla sijaitsevissa aidoissa olevia veräjiä, sekä käyttää kiinteistön alueella kulkemiseensa johtoaukealle johtavia tietä, polkuja ja muita alueita. Johtoaukealla on oikeus pitää se vapaana puustosta, vesakoista ja esineistä, jotka voisivat häiritä johdon käyttöä tai kunnossapitoa, sekä oikeus poistaa ilman erillistä sopimusta pystytetyt tai sijoitetut rakennukset ja muut rakenteet. Voimajohdon reunavyöhykealueilla, ja erityisestä syystä myös johtoalueen ulkopuolella, on oikeus merkitä ja kaataa puut, jotka pituutensa vuoksi aiheuttavat vaaraa johdolle, jollei kiinteistön omistaja itse huolehti puiden kaatamisesta. (Fingrid Oyj, Lunastettava käyttöoikeus.) Edellä mainituista toimista ei makseta enää kiinteistön omistajalle erikseen korvauksia lunastuksen

jälkeen. Lukuun ottamatta johtoalueen ulkopuolella tapahtuvaa puiden kaatamisesta aiheutuvaa vahinkoa sekä mahdollisia mittaus- ja maadoitustöiden aiheuttamia vahinkoja (Fingrid Oyj, Lunastettava käyttöoikeus).

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien rajoituksen myötä rajoitetaan kiinteistön omistajan oikeuksia käyttää kiinteistöään. Voimalinjan pylväiden väliin tai kolmen metrin etäisyyttä lähemmäksi niiden ulkopuolelle ei saa pystyttää rakenteita tai laitteita. Poikkeuksen tähän tekevät tavanomaiset aidat, joita kuitenkin ei saa kiinnittää pylväiden rakenteisiin. Ojia ja muita kaivauksia ei saa tehdä, eikä tieoikeutta perustaa kolmea metriä lähemmäs pylväsrakenteita. Puiden kasvatus, rakennuksien tai yli kahden metrin korkuisten rakenteiden tai laitteiden pitäminen johtoaukealla, lukuun ottamatta tavallisia aitoja, on kiellettyä ilman johdon omistajan lupaa. Johtoaukean molemmin puolin olevilla kymmenen metriä leveillä reunavyöhykkeillä puustoa saa kasvattaa, mutta rajoitetusti. Johtoaukean reunassa pituusrajoitus on kymmenen metriä ja takareunassa 20 metriä, muulla osalla reunavyöhykettä vastaavan mittaisia niin, ettei puu kaatuessaan aiheuttaisi vaaraa johdolle tai sen rakenteille. Johdon käytölle ja kunnossa pysymiselle ei saa aiheuttaa muutenkaan varaa, joten johtoaukealla tai sen läheisyydessä on kiellettyä harjoittaa toimintaa, josta sellaista saattaisi aiheutua. (Fingrid Oyj, Lunastettava käyttöoikeus.)

2.2.4 Lunastustoimitus

Lunastuksen toimeenpanee Maanmittauslaitos, joko myönnettyään itse lunastusluvan, tai saatuaan tiedon myönteisestä lupapäätöksestä (LunL § 3:11.1) työ- ja elinkeinoministeriöltä. Lunastustoimituksen suorittaa puolueettomana tahona lunastustoimikunta, johon kuuluu puheenjohtajana toimiva toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (LunL § 3:12.1). Lunastustoimikunnan tehtävinä on vahvistaa lunastuksen kohde, osoittaa se kartassa ja tarpeellisessa määrin maastossa, laatia lunastettavasta ja lunastuksen vuoksi poistettavasta omaisuudesta selitelmiä, toimittaa tilus- ja yksityisteiden järjestelyt, jos sellainen on tarpeen sekä järjestää haltuunottokatselmus. Lisäksi vastuulla ovat muut lunastuksen toimeenpanoon liittyvät päätösaasiat ja tietenkin kiinteistöjen muodostaminen niin tarvittaessa. Lu-

nastuksen kustannuksiin liittyen toimikunta päättää vahinkojen korjaamisesta, tekee päätökset lunastuskorvausten määräämistä ja toimituskustannusten suorittamisesta. (LunL § 3:15.)

Käytännössä voimalinjalunastusten yhteydessä järjestetään tyypillisesti kolme erillistä toimituskokousta. Ensimmäisessä, niin sanotussa alkukokouksessa toimitusinsinööri selostaa toimituksen kulun asianosaisille sekä kertoo korvauskäsittelystä. Alkukokouksen jälkeen alueella tehdään maastotyöt, joissa lunastettava alue merkitään maastoon, ja tämän jälkeen kokoonnutaan arviointikatselmukseen. Jos kyse on alueellisesti pienehköstä lunastuksesta, voidaan arviointikatselmus ja alkukokous yhdistää. Loppukokouksessa vahvistetaan lunastettavan alueen ulottuvuudet ja määrätään lunastuskorvaukset. Loppukokouksen jälkeen lunastus merkitään kiinteistörekisteriin ja lunastaja maksaa lunastuskorvaukset. (Maanmittauslaitos, Lunastustoimitus.) Säännönmukaisesti lunastettavan alueen haltuunotto tapahtuu vasta lunastuskorvausten maksamisen jälkeen (LunL § 6:57). Lunastajan tulee maksaa lunastuskorvaukset kolmen kuukauden sisällä toimituksen päättymisestä (LunL § 4:52.1).

Jos lunastuksen syynä on rakentamishanke, johon liittyy ennakkohaltuunotto-lupa, tehdään alkukokouksen yhteydessä, tai ennen sitä, haltuunottokatselmus (Maanmittauslaitos, Lunastustoimitus). Lunastustoimikunta antaa tämän jälkeen luvan ennakkohaltuunotolle (LunL § 6:63), ja voimalinjan rakentaminen voi alkaa. Niille asianosaisille, jotka sitä vaativat (Maanmittauslaitos 2023f, 1), voidaan maksaa ennakkokorvauksena kolme neljäsosaa arvioidusta lunastuskorvausten määrästä (LunL § 6:61.1&2). Tällöin lopulliset lunastuskorvaukset tarkistetaan loppukokouksen yhteydessä.

3 LUNASTUSKORVAUKSET

3.1 Korvauksen saajat

Asianomaisia lunastuksessa ovat kaikki, joiden oikeutta toimitus koskee, eli joiden omaisuutta tai erityisiä oikeuksia lunastetaan (Kuusiniemi 1997,174). Laajennetun asianosaiskäsitteen myötä muut he joiden omaisuutta ei lunasteta, mutta joiden oikeutta lunastus välittömästi koskee, sekä panttioikeuden haltijat, jos lunastetaan heidän kiinnityksiään, lasketaan asianosaisiksi (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 212).

Lunastuslain mukaisesti lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus taloudellisista menetyksistä, joita hänelle lunastuksen vuoksi aiheutuu (LunL § 3:29.1). Myös kiinteistön naapuri, lunastettavalla kiinteistöllä toimivan liiketoiminnan työntekijä, tai muu henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, on niin vaadittaessa oikeutettu korvauksiin, jos hän kärsii lunastuksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, ja korvaamista pidetään kohtuullisena olosuhteisiin nähden (LunL § 3:38).

3.2 Lunastuskorvauksen muodostuminen

Lunastuslain mukainen täysi korvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta (LunL § 3:29.2). Lunastustoimituskunta määrittelee lunastuskorvaukset yksilöidysti kullekin kiinteistölle ja lunastusalueen ulkopuolisille asianosaisille. Korvaukset ovat toisistaan poikkeavia, riippuen kunkin kiinteistön ominaisuuksista ja lunastuksen aiheuttamista haitoista ja vahingoista. Korvausten arvioinnin ajankohtana pidetään loppukokouksen aikaa. (Maanmittauslaitos 2023f, 1.) Kuviossa 2 lunastuskorvaus on jaoteltu lajeittain voimalinjojen näkökulmasta. Asianomaiselle voidaan korvata myös edusvalvontakuluja lunastustoimituskokouksiin osallistumisesta ja etunsa valvomisesta: ansionmenetyks-, matka-, selvitys- ja asiamieskustannuksia (Maanmittauslaitos 2015, 3), mutta niitä ei käsitteellisesti lasketa varsinaisiksi lunastuskorvauksiksi (Virtanen 1990, 70).



Kuvio 2. Lunastuskorvaus lajeittain (mukaillen Fingrid Oyj 2020, 13; Maanmittauslaitos 2015, 3)

Kohteenkorvaus tarkoittaa hyvitystä lunastetusta kiinteästä omaisuudesta, tai erityisestä oikeudesta, esimerkiksi vuokraoikeudesta (Virtanen 1990, 71). Voimalinjalunastuksissa kohteenkorvauksina määrätään maksettavaksi korvaukset johtoaukean maapohjasta, reunavyöhykkeen maapohjasta, pylväsaloista peltoalueilla sekä mahdollisista rakennuksista ja rakennelmista (Maanmittauslaitos 2015, 3).

Haitankorvaus tarkoittaa hyvitystä vahingonkärsijälle tai hänen omaisuudelleen tapahtuneesta pysyvästä omaisuuden arvon tai tuoton heikkenemisestä. Tämä tarkoittaa lunastuksen aiheuttamia haittoja sen kiinteistönosan osalta, josta ei makseta kohteenkorvausta. Haittojen tulee olla todellisia, teoreettinen mahdollisuus niille ei riitä. (Virtanen 1990, 71.) Voimalinjojen tapauksessa haitankorvausta maksetaan pylvään aiheuttamasta haitasta viljelylle, pylvään aiheuttamasta kulkuhaitasta ja kiinteistön pirstoutumisesta, jos se aiheuttaa haittaa alkuperäisellä käyttötarkoitukselle (Maanmittauslaitos 2015, 3). Myös maisemamuutosten aiheuttama kiinteistön arvon alentuma kuuluu haitankorvauksen piiriin (Kuusiniemi 2000, 166).

Vahingonkorvaus maksetaan tappiosta, tuotonmenetyksestä, kustannuksesta, taikka muusta lyhytaikaisesta menetyksestä. Tarkoitus on, että yhdessä haitankorvauksen kanssa vahingonkorvaus takaa korvauksen siitä lunastuksen osasta, jota kohteenkorvaus ei kata, ja että näin koko menetys saadaan korvattua. (Vir-

tanen 1990, 71.) Voimalinjojen osalta vahingonkorvausta maksetaan puuston ennaikaisesta hakkuusta, taimikon ja sadon menetyksestä sekä mahdollisista tuulenskaadoista, joita hakkuualue aiheuttaa (Maanmittauslaitos 2015, 3).

3.3 Kiinteistöjen arviointimenetelmät

Kiinteistöjen arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä, kustannusarvomenetelmä ja summa-arvomenetelmä (Laaksonen 1998, 203). Käytettävä menetelmä vaihtelee arvioitavan kohteen mukaan, ja saatavilla olevan tiedon perusteella. Joissakin tapauksissa on järkevää käyttää yhdistelmämenetelmiä, jotka koostuvat edellä mainittujen soveltamisesta. Voimalinjojen lunastuskorvauksia määriteltäessä käytetään eri tilanteissa ja maastoissa eri menetelmiä. Näistä kerrotaan luvussa 3.4 Lunastuskorvaukset eri tapauksissa.

Kauppa-arvomenetelmä on vertailumenetelmä, jolla tavoitellaan toteutuneita kauppatilastoja ja markkinasimulointia käyttäen vapailla markkinoilla muodostuvaa käypää arvoa, eli hintatasoa, jolla omistaja voisi kiinteistönsä myydä (Virtanen 1990, 28). Laadultaan arvioitavan kohteen kanssa samankaltaiset kaupat hyväksytään ja niistä muodostettua keskiarvoa pidetään kauppa-arvona. Menetelmä on käytetyin, ja soveltuu yleisesti useimpiin kiinteistöihin. (Laaksonen 1998, 203.) Lunastusmenettelyyn se sopii erityisen hyvin, koska siinä yhdistyvät kaikki taloudelliset arvotekijät, jotka arvioinnissa tulee huomioida (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 147–148).

Tuottoarvomenetelmässä tarkastellaan vuotuisia nettotuottoja, joita kiinteistö tuottaisi ilman lunastusta samaisessa käyttötarkoituksessaan. Tämä menetelmä sopii muun muassa vuokratuloja antaviin rakennuksiin, maanottoalueisiin ja peltojen arviointiin. (Laaksonen 1998, 203.) Arviointimenetelmä on toissijainen suhteessa kauppa-arvomenetelmään, koska tulevien tuottojen arviointi ja valittu laskekorkokanta aiheuttavat epävarmuustekijöitä. Sitä käytetään, kun soveltuvia vertailukauppoja ei ole (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 148).

Kustannusarvomenetelmä tarkoittaa tuotto- tai jälleenhankintahinnan kautta tehtävää arviointia. Menetelmä soveltuu rakennusten ja rakenteiden arvon määrittelyyn (Laaksonen 1998, 203.), varsinkin tapauksissa, joissa ei ole mahdollista määrittää kauppaa- tai tuottoarvoa. Rakennusten kustannusten perusteella määritellään jälleenhankinta-arvo, jolle tehdään arvonalennuspoisto sopivaksi katsotulla osuudella. Menetelmän heikkouksiksi tunnustetaan poiston subjektiivisuus ja epävarmuus sekä se, että kauppaa-arvo voi nousta toisinaan selkeästi kustannusarvoa korkeammaksi. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 149–150.)

Summa-arvomenetelmä perustuu arviointiin, jossa tarkastellaan kiinteistön eri osa-alueita, jotka summataan yhteen kokonaisarvoksi. Tarvittaessa tähän tehdään korjauksia, sillä summaa-arvo ei voi ylittää kiinteistön käypää arvoa. Summaa-arvoa käytetään metsäkiinteistöjen, maatilojen ja toimitilakiinteistöjen arviointiin. (Laaksonen 1998, 203–204.)

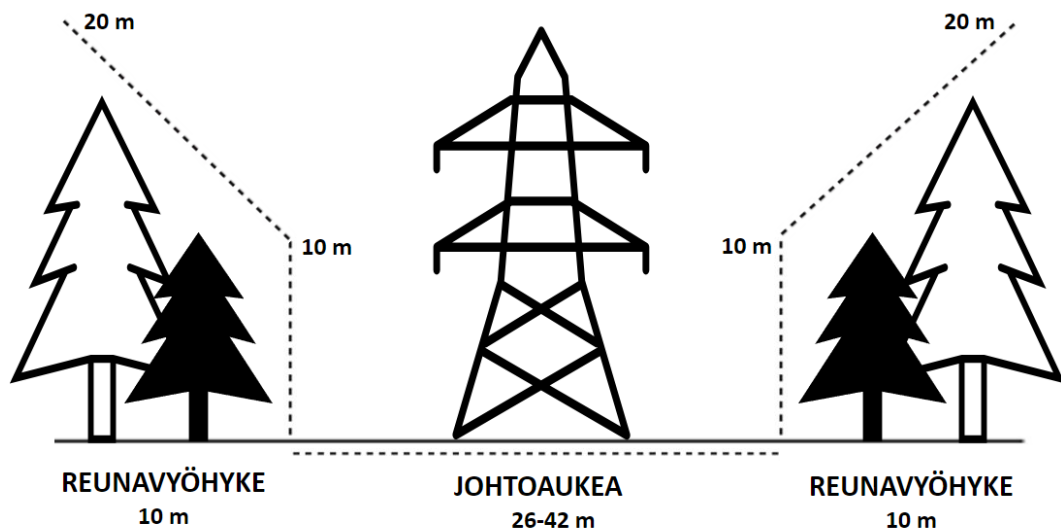
Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion Oy:n tuottamia summaa-arvotaulukoita metsien maapohjan arvon, taimikon odotusarvon sekä kasvatusmetsien hakkuu- ja odotusarvon (Tapio Oy), ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämiä kauppahintatiloja kiinteistöjen kauppaa-arvotiedoista käytetään yhdessä lunastuskorvausten määrittelyssä. Kauppahintarekisteri on vuosittain julkaistava ja julkisesti saatavilla oleva (Maanmittauslaitos 2023e). Maanmittauslaitos jakaa myös vuosittaisen tietovarannon, joka sisältää tietoa kiinteistötoimitusten korvaussuosituksista ja menetelmistä maa- ja metsätaloushaittojen sekä puutarha- ja koristekasvillisuuden osalta (Maanmittauslaitos 2023b). Tapio Oy:n taulukot ovat myös vuosittain päivittyviä, mutta saatavilla vain maksullisella vuosilisenssillä (Tapio Oy).

Toimituksessa pyritään ottamaan huomioon tosiasialliset ja lähitulevaisuuden, eli noin 15–20 vuoden olosuhteet ja käyttömahdollisuudet (Laaksonen 1998, 202). Esimerkiksi maanottoalueen läheisyydessä, mitkä todennäköisyydet maanoton laajenemiselle voimalinjan alueelle olisi ollut, tai maatilan laajentaminen uudisrakennuksilla.

3.4 Lunastuskorvaukset eri tapauksissa

3.4.1 Lunastuskorvaukset metsämaalla

Kuviossa 3 on poikkileikkauskuva ilmajohdon johtoalueen muodostumisesta. Kuvio, kuten muutkin tutkielman johtoaluekuvat ovat havainnollistavia, eivät oikeassa mittakaavassa. Lunastuskorvaukset lasketaan erikseen johtoaukealle ja reunavyöhykkeelle niiden erilaisten rajoituksen vuoksi.



Kuvio 3. Poikkileikkauskuva ilmajohdon johtoalueesta (mukaillen Fingrid Oyj 2020, 15; Maanmittauslaitos 2015, 2)

Puustosta vapaana pidettävän johtoaukean leveys riippuu voimalinjan jännitteestä ja käytettävistä pylväsrakenteista. Johtoaukean leveys on 400 kilovoltin voimajohdolla 36–42 metriä, 220 kilovoltin voimajohdolla 32–38 metriä ja 110 kilovoltin voimajohdon johtoaukean vaihteluväli on 26–30 metriä (Säteilyturvakeskus). Jos uusi voimalinja sijoitetaan olemassa olevan voimalinjan viereen tämä vähentää uuden lunastuksen tarvetta johtoalueisen sijoittuessa osin päällekkäin. Lunastuskorvauksia maksetaan tässä tapauksessa vain uudesta lunastusalueesta, ei päällekkäin jo lunastetusta alueesta. Reunavyöhykkeen nykystandardin mukainen leveys on 10 metriä (Säteilyturvakeskus) ja puiden kasvatuspituutta on rajoitettu estämään niiden ulottuminen kaatuessa voimajohtoon. Vanhoja voimalinjoja saneerattaessa johtoaluetta joudutaan tyypillisesti laajentamaan nykyisten

pylväsrakenteiden vuoksi ja tämä edellyttää johtoaukean leventämistä ja lisäkais-taleen lunastamisen johtoalueen reunoista reunavyöhykkeeksi.

Kauppa-arvomenetelmä on lähtökohtana kiinteistöarvioinnissa (Laaksonen 1998, 203) myös voimalinjalunastuksissa. Voimalinjat kulkevat kuitenkin tyypillisesti alueilla, joilla ei ole olemassa riittävästi tilastoa vastaavan laatuista vertailukaupoista, sillä kiinteistökauppoja tehdään harvemmin varsinkin vähäpuistoi-sista ja arvottomista joutomaa-alueista (Virtanen 1990, 107). Siispä arvioinnissa käytetään tyypillisesti summa-arvomenetelmää, jossa maapohjan arvo lasketaan yhteen puuston tuottoarvon kanssa. Hakkuuikäiselle puustolle lasketaan hakkuu-arvo, nuorelle puustolle odotustuottoarvo ja taimikolle kustannusarvo. Näin saa-daan kokonaisarvo, joka muodostuu liian korkeaksi todelliseen arvoon nähden, joten laskelmaan tehdään kokonaisarvon korjaus (Virtanen 1990, 108). Tauluk-koihin 1 ja 2 on poimittu esimerkkejä Tapio Oy:n Summa-arvotaulukoiden tie-doista maapohjan ja puuston osalta vuodelta 2023. Esimerkkiin on valittu Poh-jois-Pohjanmaa, jonka alueella tuotetaan eniten, 40 prosenttia, Suomen tuu-lienergiasta (Suomen Tuulivoimayhdistys ry 2023b, 16–17). Taulukot sisältävät alueena Pohjois-Pohjanmaan maakunnan lukuun ottamatta Kuusamoaa, Pudas-järveä ja Taivalkoskea (Tapio Palvelut Oy 2023).

Taulukko 1. Metsämaan arvo Pohjois-Pohjanmaalla 2023 (Tapio Palvelut Oy 2023)

Metsämaan arvo kasvupaikoittain	€/ha
Lehtomainen kangas	600
Tuore kangas	440
Kuivahko kangas	230
Kuiva kangas	140

Taulukko 2. Männyn odotustuottoja ja hakkuuarvoja Pohjois-Pohjanmaalla 2023 (Tapio Palvelut Oy 2023)

	Mänty / tuore kangas	Mänty / kuiva kangas
Puuston keskipituus 2 m / Odotusarvo (€/ha)	1560	650
Puuston keskipituus 5 m / Odotusarvo (€/ha)	2400	1300
Puuston keskipituus n. 10 m / Hakkuuarvo (€/ha)	1390	1200
Puuston keskipituus n. 14 m / Hakkuuarvo (€/ha)	4380	3330

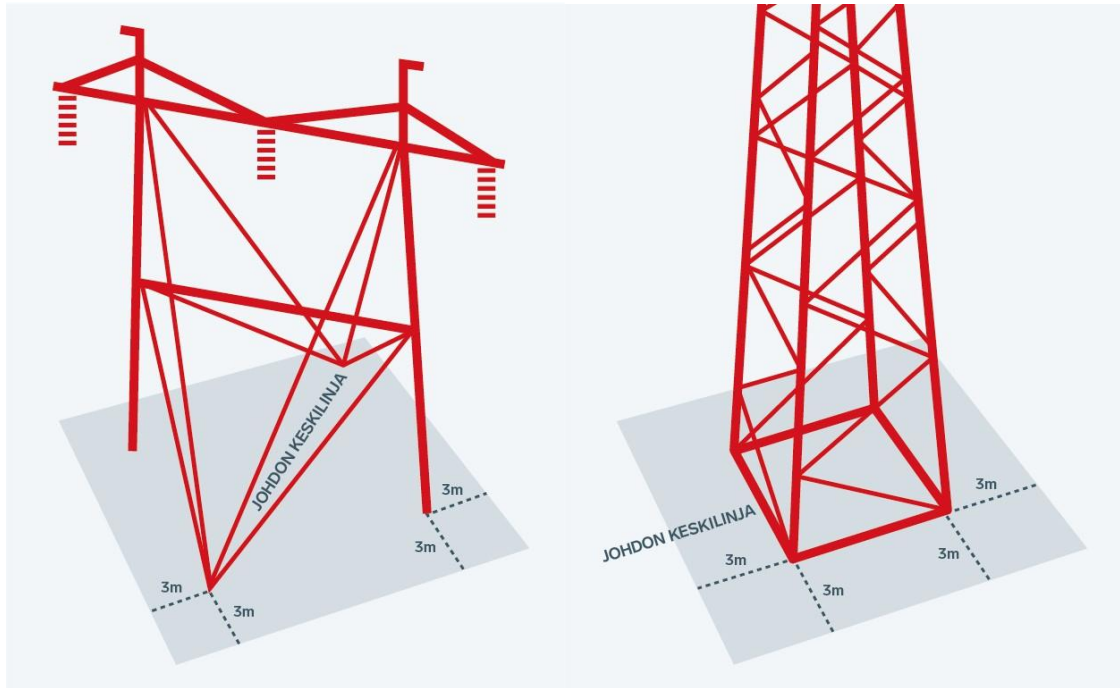
Suurissa metsäkokonaisuuksissa taikka kohteissa, joissa on paljon hakkuumahdollisuuksia, on suositeltavampaa käyttää summa-arvomenetelmän sijaan tuottoarvomenetelmää (Maanmittauslaitos 2023b). Tuottoarvomenetelmässä arvioidaan tulevaisuudessa saatavat hakkuutulot, ja vähennetään tästä arvio tuoton hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista, esimerkiksi metsänhoidolliset ja hallinnolliset kulut. Saatu nettotuotto lasketaan diskontatoinnilla, eli muuttamalla tulevaisuuden rahavirran arvo nykyhetken arvoksi. (Maanmittauslaitos 2023g.)

3.4.2 Lunastuskorvaukset viljelyalueilla

Viljelyalueilla lunastuskorvauksia maksetaan summa-arvotaulukoiden mukaisen maapohjan kohteenkorvauksen lisäksi haitankorvauksena pylväiden aiheuttamasta kulku- ja estehaitasta. Koska ei ole olemassa luotettavaa hintamallia pelton arvon alentumisesta, kauppa-arvomenetelmän sijaan pylvään aiheuttamaa haittaa arvioidaan kustannus- ja tuottoarvomenetelmillä. Arvioinnin lähtökohta on peltotöiden kustannusten kasvu ajettavan matkan ja ajonopeuden hidastumisen vuoksi sekä pylväsalueen aiheuttamat rikkaruoho- ja kasvitautiongelmat. Estehaittakorvaukset riippuvat siitä onko pylväs keskellä viljelyaluetta vai sen reunassa sekä viljelykasveista tai viljelykierrosta. Maanmittauslaitoksella on käytössään taulukot, joita toimitusinsinöörit käyttävät apuna arvioinnissaan. Jokainen pylväsala mitataan erikseen maastossa lunastustoimituksen yhteydessä. Lisäksi mahdolliset vahingot, liittyen esimerkiksi ojituksen tai linjan rakennustöihin, korvataan tapauskohtaisesti vahingonkorvauksena. (Maanmittauslaitos 2023c.)

Kuviossa 4 on esitelty kaksi tyypillisintä voimalinjapylväsmallia; harustettu, eli tukivaijereilla varustettu, kaksijalkainen pylväs sekä harustamaton yksijalkainen vapaasti seisova pylväs. Kuviossa on myös havainnollistettu käytönrajoitusalue, joka ulottuu voimajohdon tukirakenteiden välisen tilan lisäksi kolmen metrin etäisyydelle rakenteista. (Fingrid Oyj, Pylväsala.) Tästä alueesta maksetaan kohteenkorvausta maapohjasta määritellen arvo kauppa-hintatilastojen mukaan. Merkittävimpinä rajoituksina pylväsalueella on työkoneilla ajamisen ja kaivamisen kieltö (Fingrid Oyj, Pylväsala), jotka estävät sen käytön viljelyyn. Muita pylväsmalleja voivat olla erilaiset visuaalisesti taiteelliset maisemapylväät ja H-mallin pylväs, joka seisoo ilman haruksia kahden jalan varassa. Jälkimmäistä käytetään

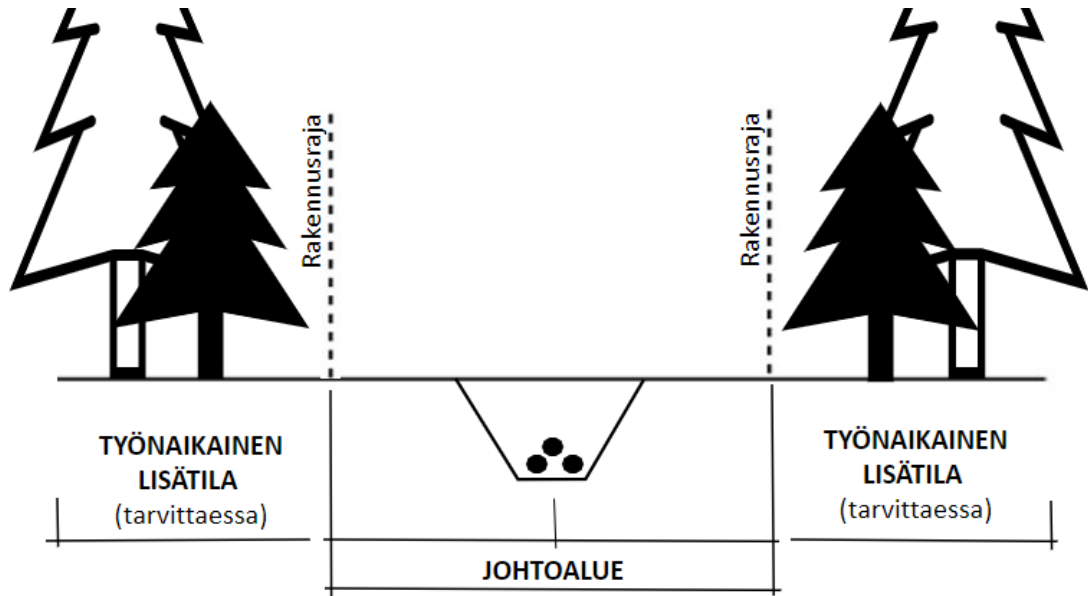
sähköasemien vieressä. Fingrid Oyj on kehittänyt myös 400 kilovoltin voimalinjoille nelijalkaisen ja 110 kilovoltin kaksijalkaisen peltopylväsmallin, jotka mahdollistavat viljelyn pylvään alla ja vähentävät mahdollisia törmäyksiä rakenteisiin (Fingrid Oyj, Peltopylväs; Maanmittauslaitos 2023c). Peltopylväille on olemassa oma korvaustaulukkonsa (Maanmittauslaitos 2023c).



Kuvio 4. Pylväsalue yleisimmissä pylväsmalleissa (Fingrid Oyj, Pylväsala)

3.4.3 Maakaapelin lunastuskorvaukset

Maakaapeleiden lunastuksessa johtoalueen muodostuminen on riippuvainen asennuksen rakenteesta: johdon jännitteestä, kaivanteen syvyydestä, montako erillistä johtoa maahan asennetaan yms. Tyypillisesti 110 kilovoltin maakaapelin johtoalueen laajuus on kolme metriä johdon keskilinjasta, kokonaisuudessaan 6 metriä (Elenia Oy 2022, 12; Rakki Engineers Oy 2017). Joka tapauksessa johdolle lunastetaan käyttöoikeus ja käytönrajoitus, joka rajaa rakentamista (Elenia Oy 2022, 12), kaivuutöitä, ja puiden kasvatusta johtoalueella. Näistä maksetaan lunastuskorvauksia samoin periaattein kuin ilmajohdoissa. Rakentamisen aikana puita voidaan joutua kaatamaan myös johtoalueen ulkopuolta. Tällöin niistä maksetaan oma korvauksensa. Kuviossa 5 on havainnollistava poikkileikkauskuva maakaapelin lunastusalueesta.



Kuvio 5. Poikkileikkauskuvaa maakaapelialueesta (mukaillen Rakki Engineers Oy 2017)

3.4.4 Kiinteistön arvon aleneminen

Voimalinjat pyritään rakentamaan niin, ettei niiden vuoksi täytyisi lunastaa rakennuksia ja ettei niitä sijoitettaisi häiritsevän lähelle asutusta. Kuitenkin tällainen tilanne voi tulla eteen, jos olemassa olevan voimajohdon viereen sijoitetaan uusi voimalinja taikka vanhaa johtoaluetta täytyy laajentaa uusien pylväsrakenteiden vuoksi. Äärimmillään voimalinjan vuoksi joudutaan lunastamaan koko kiinteistö, jos sen käyttäminen lunastuksen vuoksi ei ole mahdollista tai vaikeutuu merkittävästi.

Kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa taikka ammattinsa tai elinkeinonsa harjoittamiseen, lunastuslaki 32 §:ssä säädetään korvauksista selkeästi; “kohteenkorvaus on... määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle”. Tulkinnanvaraisia tapauksia taas ovat immissiohaitan aiheutuminen. Immissio tarkoittaa negatiivista vaikutusta, joka voi olla aineellinen konkreettinen haitta, taikka aineeton, esimerkiksi esteettinen muutos (Maamittauslaitos 2023d).

Voimalinjojen vaikutuksien on katsottu kohdistuvan pääsääntöisesti kiinteistöön, johon lunastus kohdistuu, mutta toisaalta voimalinja voi alentaa viihtyvyyttä ja maisema-arvoa. Esimerkiksi laajojen peltotilojen poikki kulkevat linjat muuttavat maisemaa. Korkeimman oikeuden (1999) maisemahaittaratkaisun 1999:61 mukaisesti voimalinja alentaa kiinteistön arvoa silloin, jos se rakennetaan alle 50 metrin etäisyydeltä asuinrakennuksesta. Tällöin se usein kulkee tonttialueella aiheuttaen jo muutoinkin korvausvelvoitteen. Maiseman säilymistä kauniina tai ennallaan ei ole pidetty lähtökohtaisesti lunastuksen ulkopuolisten omistajien oikeutena (Kuusiniemi 1997, 181), joskin korvaamista tapahtuu nykyään laajemmaltiinkin, jopa 120 metrin etäisyydeltä (Hiironen 2006, 11–12). Hiironen (2006, 10) on tutkinut maisemahaittoihin liittyvää korvauskäytäntöä. Hänen mukaansa yleisimpiä tekijöitä korvauksen määräytymiselle ovat muun muassa: kiinteistön aikaisempi maisemallinen sijainti ja kiinteistön käyttötarkoitus, voimalinjan etäisyys, haitan suuruus ja myös kiinteistön sopeutumiskyky tilanteeseen. Maanmittauslaitoksen (2023d) immissiohaittatutkimuksien yhteenvedossa todetaan voimalinjan markkina-arvoa heikentävän vaikutuksen olevan 0–30 prosenttia riippuen tapauksen muuttujista, vaikutuksen hävitessä noin 100 metrin etäisyydellä.

Arvon alentumista ja haittaa voi aiheutua myös kiinteistön liiallisesta pirstoutumisesta, tai jos lunastuksen jälkeen jäljellä jäänyt ala on epäkäytännöllisen pieni ja hoitokustannuksiltaan kohtuuton suhteessa sitä saatavaan tuottoon. Esimerkiksi tällainen metsäpalsta voi menettää potentiaalinsa kauppamarkkinoilla. Pirstoutumistilanteissa tehdään ensisijaisesti tilusjärjestelyitä (LunL § 3:23). Kiinteistönomistajan on mahdollista vaatia myös koko palstan lunastusta, jos haitta on erityäin huomattava eikä sitä voida poistaa tai olennaisesti vähentää tilusjärjestelyllä, eikä hän halua saada korvausta haitasta (LunL § 3:24).

4 TAUSTAA LUNASTUSLAIN UUDISTUSTARPEELLE

4.1 Sähkösiirron tulevaisuustrendit

Lunastusmenettely ja sähkösiirto linkittyvät erottamattomasti toisiinsa. Koska lisääntynyt voimalinjarakentaminen on lisännyt tyytymättömyyttä lunastusmenettelyä kohtaan, on syytä taustoittaa Suomen sähkösiirron tilannetta.

Toimiva sähkösiirtoverkosto on yksi yhteiskuntamme tärkeimpiä infrastruktuurin osasia. Suomessa kantaverkon ylläpitovastuu on Suomen valtion ja suomalaisten eläkeyhtiöiden omistamalla Fingrid Oyj:llä (Fingrid Oyj, Tietoa Fingridistä). Kantaverkko tarkoittaa suurjännitteistä, 400, 220 ja 110 kilovoltin, silmukoitua runkoverkkoa, johon on yhdistetty suuret voimalaitokset ja tehtaot, jakeluverkot ja sähköasemat. Vuonna 2023 kantaverkon koko on noin 14 000 kilometriä voimalinjaa ja 121 sähköasemaa, jotka kuljettavat likimain 75 prosenttia kaikesta Suomessa siirretystä sähköstä. Suomen sähköjärjestelmä on osa yhteispohjoismaista järjestelmää muiden Pohjoismaiden kanssa, sekä kytkettynä Baltian voimansiirtojärjestelmään Viron kautta. Kantaverkon lisäksi Suomen sähkösiirtoverkoston kuuluu alueellisia jakeluverkkoja, joiden siirtojännite on tyypillisesti 110 kilovolttia, ja jakelujännite 0.4–110 kilovolttia. (Fingrid Oyj, Suomen sähköjärjestelmä.) Kuviossa 6 on vuoden 2022 tilanne 110–400 kilovoltin voimalinjoista Suomessa, niin kantaverkon kuin muidenkin suurjännitevoimalinjojen osalta.



Kuvio 6. Sähkösiirtoverkko vuonna 2022 (Fingrid Oyj 2022)

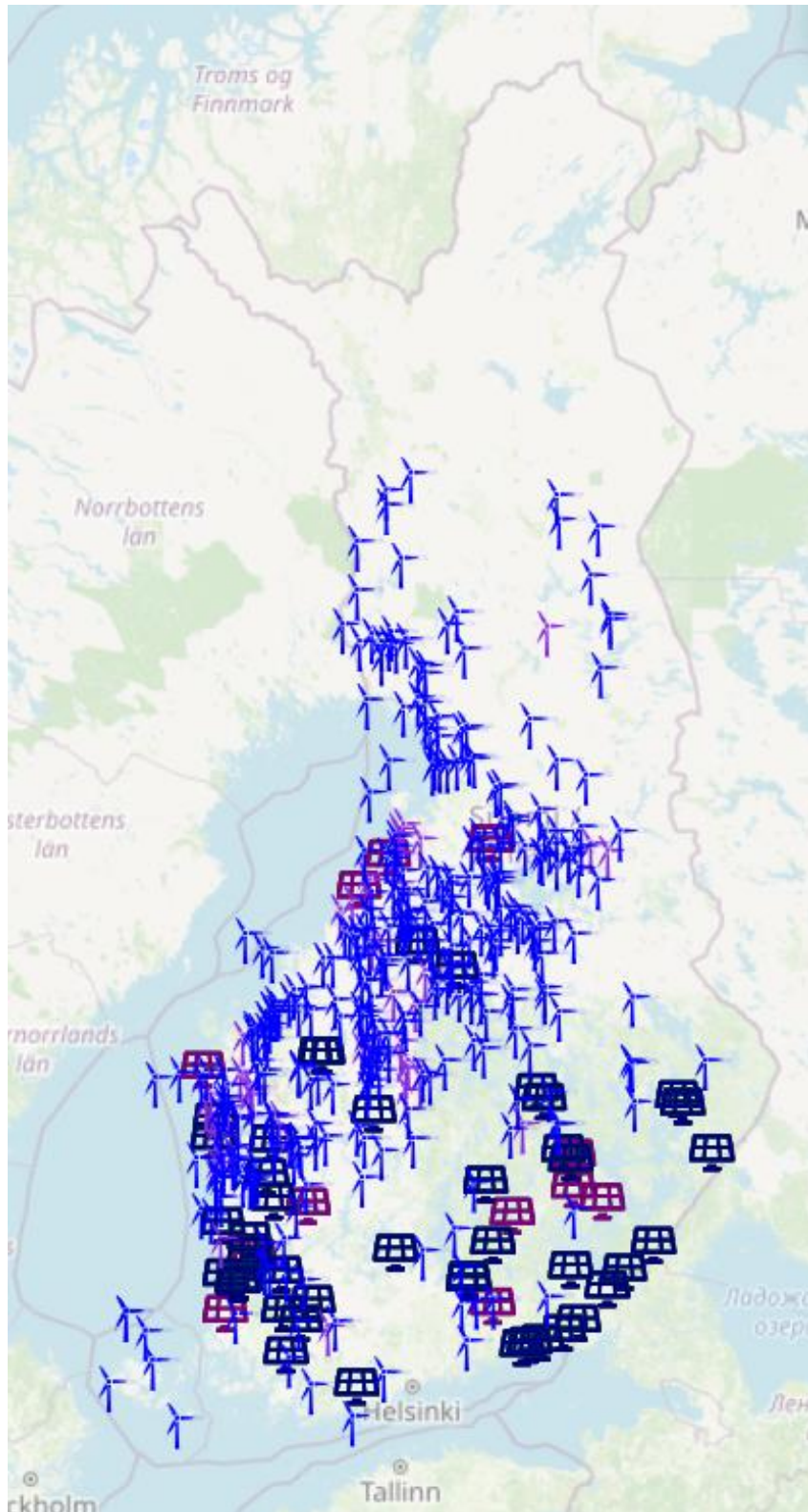
Suomen kansallisen ilmasto- ja energiastrategian tavoitteena on parantaa maamme omavaraisuutta ja energian toimitus- ja huoltovarmuutta, tukien samalla pitkäjänteisiä tavoitteita ilmastonmuutoksen hidastamiseksi ja pysäyttämiseksi. Tavoitteet kytkeytyvät toisiinsa tiiviisti, sillä noin 80 prosenttia ilmastoa

lämmittävästä kasvihuonekaasuista on peräisin energian tuotannosta ja kulutuksesta. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2022, 9.) Eräs keinoista tähän ovat riippuvuuden vähentäminen fossiilisesta tuontienergiasta ja sen korvaaminen kotimaisilla energialähteillä. Uusiutuvan energian tuottoasteen nostamiseksi on muun muassa asetettu tavoitteita nopeuttaa viranomaislupien käsittelyaikoja, sekä varattu lisärahoitusta valtakunnallisiin tuulivoimaselvityksiin ja kuntien ja maakuntaliittojen tekemiin tuulivoimarakentamiseen liittyvään kaavoitukseen ja luvitukseen (Työ- ja elinkeinoministeriö 2022, 41 & 28).

Suomessa eletäänkin tällä hetkellä uusien voimalaitosten noususuhdannetta, niin sähkönkulutuksen kasvaessa kuin uusiutuvaan energiaan siirryttäessä. Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra on laatimassaan selvityksessä tutkinut Suomen mahdollisuuksia saavuttaa ilmastotavoitteensa, ja keinoja sen saavuttamiseksi energiainvestoinneilla. Jotta tuotanto kattaisi odotetun laisen sähkönkulutuksen, sähköntuotantokapasiteetin tulisi vuoteen 2050 mennessä yli kolminkertaistua nykyisestä noin 20 gigawattista yli 70 gigawattiin (Sitra 2021, 29). Jotta päästötömyystavoitteisiin päästäisiin kustannustehokkaasti, tästä lisäyksestä päälle 80 prosenttia tulee tuottaa maatuulivoimalla (Sitra 2021, 29). Vuoden 2022 loppuun mennessä Suomeen on valmistunut liki 1400 maatuulivoimalaa, joiden yhteenlaskettu teho on noin 5700 megawattia (Suomen Tuulivoimayhdistys ry, Tuulivoima Suomessa). Suunnitteilla ja rakenteilla on hieman vajaa 390 projektia, jotka tulevat tuottamaan 7800 megawattia sähköä (Suomen Tuulivoimayhdistys ry 2023a, 2).

Merituulivoima, eli tuulivoimapuistot, joiden voimaloiden perustukset on valettu merenpohjaan, tulevat olemaan tuotantoteholtaan merkittävä energiantuottaja tulevaisuudessa. Suunnitteilla olevien merituulivoimapuistojen yhteenlaskettu teho tulee olemaan 5800 megawattia (Suomen Tuulivoimayhdistys ry 2023a, 3). Isomman kokoluokan aurinkovoimaloita on myös suunnitteilla, ja arviona on, että vuoteen 2030 mennessä aurinkovoimalat tuottaisivat seitsemän gigawatin verran energiaa (Mattila 2023). Kuviossa 7 on mallinnettu vuonna 2023 suunnittelu- ja luvitusvaiheessa olevat maatuuli-, merituuli- ja aurinkovoimalapuistot. Vety, jonka on sanottu olevan tulevaisuuden päästötön energianvarastointitapa tasaamaan

aurinko- ja tuulivoiman tuomaa vaihtelua (Vartiainen 2020), tulee myös tuomaan omat investointitarpeensa sähkönsiirrolle.



Kuvio 7. Suomeen suunnitellut uudet tuuli- ja aurinkovoimapaistot (Etho Wind Oy 2023)

Näiden suunnittelun alla olevien voimalaitosten vuoksi tuhansia kilometrejä uutta voimalinjaa täytyy rakentaa, jotta ne saadaan yhdistettyä kantaverkkoon. Tämä asettaa haasteensa myös kantaverkon siirtokyvylle. Siksi myös kantaverkon vahvistamiseksi tehdään jatkuvaa työtä. Vuonna 2022 uutta tuulivoimaa liittyi kantaverkkoon hieman vajaa 2000 megawattia (Fingrid Oyj 2023). Haastavaa on myös, että uutta sähköntuotantoa rakennetaan pääasiassa Pohjois-Suomeen, vaikka suurin osa nykyisestä sähkönkulutuksesta on, ja tulevasta kasvusta tulee olemaan, Etelä-Suomessa. Lisäksi, koska olemme riippuvaisia sääailahtelevaisesta tuulivoimasta, myös sähkönsiirtoa naapurimaista tarvitaan (Niemi 2022, 12) ja kantaverkon kehittämistä niiltä osin.

Metsää omistaa Suomessa noin 570 000 yksityishenkilöä. Lisäksi kuolinpesien omistuksessa on 70 000 ja yhteismetsien 600 metsäkiinteistöä. (Suomen metsäkeskus 2022.) Olemassa ei ole tilastoa, kuinka montaa kiinteistönomistajaa voimalinjojen lunastukset kokonaisuudessaan koskee. Joka tapauksessa tällä hetkellä kantaverkko kulkee yli sadan tuhannen kiinteistön alueella (Niemi 2022, 12) ja tähän päälle voisi laskea muiden tahojen omistamat voimalinjat. Kantaverkon kehittämissuunnitelmana seuraavalle kymmenelle vuodelle on rakentaa 3700 kilometriä lisää uutta voimajohtoa (Fingrid Oyj, Kantaverkon kehittämissuunnitelma 2022–2031, 53), lisäksi jokainen edellisissä kappaleissa esitelty uusi voimalaitos tulee yhdistää kantaverkkoon, ja etäisyydet voivat olla useita kymmeniä kilometrejä. Suomen energia-alan investoinnit tulevat vaatimaan paljon lunastuksia tulevina vuosina.

4.2 Lunastuksen historiaa

Suomen nykyisen lunastuslain (1977/603), ja ylipäätään lunastuksen historia, ulottuu Ruotsin yleisen lain rakennuskaareen vuoteen 1734, jolloin tämä ensimmäinen pakkolunastussäännös mahdollista tien rakentamisen tarpeelliseen paikkaan (Laaksonen 1998, 22). Tätä seurasi vuoden 1864 keisarillisen pakkolunastusasetus Suomen ollessa Venäjän autonominen suurruhtinaskunta. Tämä mahdollisti oikeuden sekä pakkolunastaa maata, että myös rajoittaa sitä kiinteistön yli kulkevilla sähkölennätinlangoilla (Laaksonen 1998, 37). Keisarillisen pakkolunas-

tusasetuksen mukaan palkkiota vastaan saattoi antaa maata yhteiseen tarpeeseen maanteiden, rautateiden ja kanavien rakentamista varten. Korvauksena tuli olla paikkakunnan käypä hinta. Koska myöhemmin todettiin, ettei kiinteistön kauppa-arvo yksistään turvannut riittävää korvausta menetyksestä, aloitettiin valmistelemaan uutta lainsäädäntöä pakkolunastuksiin. Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 1898/27 korvausperusteena oli paikkakunnan korkein käypä hinta niin, jotta omistaja pystyisi samalla tavoin ja yhtä etuisasti käyttää toista kiinteistöä lunastetun sijaan. Tämän pakkolunastuslain säännöksiin mukaisesti lunastuslupaa oli anottava, ja sen saannin edellytykseksi tuli oli erikseen todettava yleinen tarve. (Markkula 2020.)

Pakkolunastuslaki korvattiin lailla kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 1977/603. Laki uudisti lunastusten hallinnollista täytäntöönpanoa sekä määritteli lunastuskorvaukset maksettavaksi sen mukaan, miten suurta menetystä luovuttaja lunastuksen vuoksi kärsii. (Markkula 2020.) Tätä vieläkin voimassa olevaa lunastuslakia on sen voimaantulon jälkeen muutettu kaikkiaan 21 kertaa. Muutokset ovat keskittyneet enemmän menettelyllisiin ja hallinnollisiin säännöksiin, kun taas aineelliset säännökset ovat jääneet liki ennalleen. On selvää, että laki peilaakin näiltä osin säätämisaikojensa yhteiskunnallisia arvoja ja tavoitteita ja sen uudistaminen on tarpeen. (Sallila 2016, 8.)

4.3 Voimalinjalunastuksen historiasta nykyaikaan

Suomen sähköverkko on kehittynyt yhtä matkaa hyvinvointiyhteiskuntamme kanssa (Satuli 2020) ja on mahdollistanut nykyisen kaltaisen tietoyhteiskunnan muodostumisen. Alkuun sähköntuotanto oli paikallista ja pieniä sähkölaitoksia toimikin satoja eri puolella Suomea (Perälä 2012). Kaivosteollisuuden energiantarpeet saivat aikaan ensimmäisen sähkönsiirtolinjan rakentamisen 1898 Laatokan Karjalaan Uuksujoen kosken vesivoimalasta kahdeksan kilometrin päähän Ristinojan kaivokselle (Lindell 2009, 369). Pikkuhiljaa sähkön merkittävyyttä alettiin tunnustaa valtakunnallisesti (Satuli 2020), yhteiskunnan sähköistämiseen panostettiin enemmän ja ensimmäinen kantaverkko sai alkunsa 1929 käyttöön otetusta Imatrankosken suurjännitelinjasta (Satuli 2020). Myöhemmin siihen liitettiin sähköasemien kautta lähialueiden alueverkkoja voimalinjojen rakentamisen ollessa

kiivasta seuraavina vuosikymmeninä (Caruna Oy 2020). Kotitalouksien sähköistäminen oli hidasta, mutta tavoitteellista. Viimeisimpinä paikkakuntana sähköverkko ulottui Kittilän Pokkaan 1987. Koko Suomi oli tuolloin sähköistetty. (Caruna Oy 2020.) Voimalinjaverkkomme kehittyi kuitenkin jatkuvasti muuttuneiden sähköntuotantotapojen ja jatkuvan sähköntarpeen kasvun vuoksi.

Lunastamisen ja voimalinjojen kytkös toisiinsa on ollut olemassa voimalinjahistorian alusta saakka, mutta suhtautuminen siihen on osin muuttunut. Usein sanottu kritiikki lunastusoikeutta kohtaan on, ettei lunastaminen palvele sähkönsiirron tarpeissa enää tätä niin sanottua yleistä tarvetta, kuten aikoinaan oli sähköyhtiöiden ollessa kuntien omistuksessa. Suomen sähköistämisen aikaan asenne oli myös enemmän talkoohenkinen, jotta joka tupaan saatiin sähköt. Nykyään usean alueverkkoyhtiön, ja vielä useammin muiden yksityisten sähköntuottajien omistuksen ollessa sijoitusyhtiöillä, usein vieläpä ulkomaisten sijoittajien hallussa, on herännyt entistä suurempaa arvostelua; onko oikein, että yksityishenkilöiden omaisuutta lunastetaan halvalla voittoa tavoittelevien yhtiöiden hyödyksi yleisen tarpeen nimissä. Suomen laki ei määrittele yleisen tarpeen käsitettä. Sille ei ole olemassa yleispätevää kriteeristöä (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 108), vaan sen merkitys on muotoutunut viranomaisten ja oikeuslaitoksen tulkinnoista. Yleinen tarve on aina ratkaistava tapauskohtaisesti, ja vaatimukset sen täyttymiselle vaihtelevat alueellisesti, paikallisesti ja myös projektikohtaisesti (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 109). Vaikkakin perinteisesti ajatus yleisestä tarpeesta on liitetty julkisoikeudellisille yhteisöille (Ekroos, Heikkilä & Häkkänen 2019, 56), lunastaminen ei ole koskaan sen historiassa edellyttänyt niin sanotusti julkista tarvetta, vaan myös yksityisen lunastuksensaajan, kuten voimalaitosyhtiön, on ollut mahdollista sitä hakea toiminnan palvellessa yhteiskuntaa (Hidén 2016). On kuitenkin selvää, että nyt kun entistä useampi yhteiskunnallinen toiminto on siirtynyt kunnan ja valtion vastuulta ja omistuksesta liiketoiminnallisen perustein toimiville tahoille (Ekroos ym. 2019, 57), herättää asia entistä enemmän kysymyksiä lunastuksen kohteeksi päätyvien kiinteistöjen omistajien mielissä.

4.4 Epäkohtia lunastuskorvauksiin liittyen

Kuten todettua, lunastuslaki on pääasiallisesti jäänyt 70-luvun aikaisiin säädöksiin. Kuluneina vuosikymmeninä käytännössä Suomen koko kiinteistö- ja ympäristölainsäädäntö on uudistettu, lunastuslain jäädessä vaille merkittäviä muutoksia. Näiden vuosikymmenten kuluessa Suomi on myös sitoutunut Euroopan unionin perusoikeuskirjaan, 2000/C 364/01, ja Euroopan unionin ihmisoikeussopimukseen, SopS 18–19/1990, (Ekroos ym. 2019, 41.) lisäksi Suomi on solminut useita kymmeniä kansainvälisiä investointisuojaus sopimuksia, joiden velvoitteita noudatetaan valtioiden välisissä investoinneissa (Ekroos ym. 2019, 40). Erittäin hyviä kysymyksiä ovatkin; pystyykö lainsäädäntömme takaamaan omaisuuden suojan nykyisellään, toteutuuko täyden korvauksen periaate ja miten lakimme pärjää kansainvälisessä vertailussa?

Lunastuslakia kohtaan on jo vuosien ajan esitetty kritiikkiä, erityisesti sen korvausperusteiden jäämisestä jälkeen ajanhengestä. Asian korjaamista on penätty mediassa niin toimittajien puolelta kuin mielipidekirjoituksin. Esimerkiksi Tirola (2022) Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK:sta haluaa tuoda esille epäkohdan, joka syntyy, kun energiapuistojen alueiden kiinteistönomistajat saavat sopimuksiensa myötä merkittäviä vuotuisia korvauksia ja lisäksi voivat usein jatkaa puuntuotantoa alueella, kun taas voimalinjojen alle jäävät maat lunastetaan muutaman satasen kertakorvauksella vuosikymmenten ajaksi. Kiinteistönomistajien on sanottu tuntevan suorastaan pelkoa mahdollisia lunastuksia kohtaan ja että tämä on ristiriidassa oikeusvaltion ja hyvinvointiyhteiskunnan periaatteita vastaan (Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala 2021, 1).

Tietenkin myös maankäyttöalan asiantuntijat ovat olleet tietoisia asiasta ja tuoneet vuosien kuluessa uudistustarvetta esiin. Esimerkiksi vuoden 2011 Maanmittaustieteiden päivillä järjestettiin paneelikeskustelu aiheesta. Tuolloin panelistit olivat yhtä mieltä siitä, että korvaustasossa ei ole sinänsä vikaa, mutta arviointiin täytyisi saada selkeyttä ja yhdenmukaisuutta, ja että Ruotsin malli prosenttimääräisenä korvauskorotuksena voisi olla ratkaisu. Esiin nostettiin myös muun muassa seuraavaa; käypä hinta ei todellisuudessa vastaa täyttä korvausta, jolla

hankkia vastaavaa omaisuutta tilalle, sillä verotus vie korvauksista noin 5,6 prosenttia ja ostaessa varainsiirtovero maksetaan neljä prosenttia. Tähän päälle kertyy arvioinnin epävarmuus, joka on 10 prosentin tasoa. On myös ongelmallista, että eri lakien tulkintojen mukaan käytetään erilaisia korvausperusteita, esimerkiksi teiden ja ratojen lunastuksessa on erityissäännöksiä, jotka aiheuttavat eriarvoisuutta. (Maankäyttö ry 2011, 65–66.)

Yksittäiset kansanedustajat ovat vuosien varrella jättäneet kirjallisia kysymyksiä täyden korvauksen toteutumisesta, esimerkiksi seuraavat: KK 239/1999 vp, KK 376/2008 vp, KK 318/2011 vp ja KK 376/2012 vp. Myös yksi lakialoite, LA 105/2008 vp, on jätetty. Mutta tämä ei ole saanut aikaan muutosta lainsäädäntöön. Juurikin voimalinjalunastusten korvaukset olleet yksi eniten huomiota saanut epäkohta. Kansanedustajien ehdottamia korjauksia lainsäädäntöön on ollut Ruotsin korvausperusteen omaksuminen täälläkin, kalleimman käyvän hinnan ottamista määritelmäksi sekä kaavamainen 30 prosentin korotus. (Ekroos ym. 2019, 42.)

Oikeus- ja arviointiopillisessa kirjallisuudessa taas ei ole pääsääntöisesti havaittu ongelmia lunastuskorvauksen ja lunastettavan omaisuuden haltijan taloudellisten menetysten suhteessa. Toisaalta laajoja kattavia tieteellisiä tutkimuksia ei ole tehty, ja oikeuskirjallisuus on esittänyt myös yksittäisissä tutkimuksissa esiin tulleet epäilyksiä. Tällaisissa tapauksissa on yleensä kyse kohteista, joille on niiden rajoitusten takia haastavaa määrittää arvo eri menetelmillä. (Ekroos ym. 2019, 40–41.) Muita huomioita ovat muun muassa subjektiivisten tekijöiden jättäminen huomiotta, eli esimerkiksi omistajan suhde kiinteistöön ja tulevaisuuden suunnitelmat sen suhteen (Laaksonen 1998, 147), usean vierekkäisen ja päällekkäisen lunastuksen kumuloituminen eri hankkeissa (Ekroos ym. 2019, 55), verokohtelu, joka muuttaa merkittävästi mitä korvauksista nettona jää ja johon omistajalla ei ole mahdollisuutta verosuunnittelulla vaikuttaa, toisin kuin vapaissa kaupoissa (Ekroos ym. 2019, 59), voimalinjan aiheuttaman arvon alenemasta ei ole varmaa tutkimustietoa, ja että määrättävät korvaukset voivat toisaalta olla myös turhan suuria (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, 199).

Arviointimenetelmiin ja niiden soveltamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi täyden korvauksen vaatimus ei välttämättä kaikissa tapauksissa toteudu. Esimerkiksi kauppaa-arvomenetelmän osalta epävarmuus aiheutuu tyypillisesti arvioinnin pohjana olevan vertailukauppa-aineiston vähäisyydestä sekä arvioinnin kohteen ja vertailukauppojen ominaisuuksien erilaisuuksista.

Kauppaa-arvomenetelmä on perusoletus lunastuslain 30 §:n omaisuuden käyvän hinnan mukaisen täyden korvauksen määrittelyn menetelmäksi (Ekroos ym. 2019, 88). Se on toimiva korvausmäärittelyssä silloin kun vertailukauppa-aineistoa on riittävästi. Tämä edellyttää, että seuraavat ehdot täyttyvät: sama sijaintialue, kohteiden ominaisuuksien samankaltaisuus, ajallinen yhteensopivuus eli maksimissaan viiden vuoden takainen kauppa, ja kaupat on tehty vapaakauppana eli markkinatilanne on normaali. (Virtanen 1990, 49.) Tämä ei useinkaan toteudu voimalinjalunastuksissa, siksi niiden arviointia tehdäänkin toisin; tuotto-arvomenetelmällä, kustannusarvomenetelmällä, ja summaa-arvomenetelmällä.

5 LUNASTUSLAKIUUDISTUS

5.1 Suunnitellut muutokset lunastuslakiin

Lunastuslainuudistushanke sai viimein alkunsa pääministeri Juha Sipilän hallituksen aikana, jolloin hallitusohjelmaan kirjattiin osatehtäväksi omaisuuden suojan parantaminen (Valtioneuvoston kanslia 2015, 25). Sanna Marinin hallitus jatkoi kesken jäänyttä uudistusselvitystä tavoitteenaan saada aikaan kiinteistönomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain (1977/603) kokonaisuudistus (Valtioneuvosto 2019, 91). Lunastuslakiuudistus saatiin hallituksen esitysluonnokseksi (2021) asti ja viimeiselle lausuntokierrokselle. Liki pitäen valmis lakiluonnos ei lopulta päätynyt kokonaisuudessaan eduskunnan äänestettäväksi, vaan jäi riitaisena oikeusministeriöön hallituspuolueiden ollessa eri mielisiä lunastuskorvausten nostosta. (Niemelä 2022, 13). Petteri Orpon hallitusohjelmassa todetaan, että omaisuuden suojaa parannetaan ja uudistushanke saatetaan loppuun asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi erikseen on mainittu, että voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia tullaan korottamaan (Valtioneuvosto 2023, 189).

Lunastuslain korvauserusteisiin tehtiin uudistuksen valmisteluvaiheessa lukuisia parannusehdotuksia. Oikeusministeriö on lunastuslakityöryhmän mietinnössään (Ekroos ym. 2019) esittänyt lunastuksiin liittyen seuraavaksi esiteltyjä muutoksia liittyen arviointimenetelmiin, lunastuskorvauksen prosenttikorotukseen, sekä yksityisoikeudelliseen sopimiseen. Ensimmäisenä kussakin alaluvussa on aina suora lainaus voimassa olevasta lunastuslainsäädännöstä, jonka jälkeen tiivistetysti työryhmän esittämiä perusteluita muutoksille, jotka ovat päätyneet myös hallituksen esitysluonnokseen. Luvun lopussa on ehdotettu sanamuoto hallituksen esitysluonnoksesta. Kukin alaluku on otsikoitu pykälän teeman mukaisesti. Otsikoinnit eivät vastaa lunastuslain mukaista otsikointia.

5.1.1 Arviointimenetelmät

Voimassa oleva lunastuslain 30 §:

“Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Korvausta määrättäessä ei saa ottaa huomioon sellaista arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan vaihtelusta tai muusta hintasuhteisiin ohimenevästi vaikuttavasta syystä.

Jos hakija on saanut haltuunotto-oikeuden, oikeuden saamisen jälkeen tapahtunut omaisuuden arvon muuttuminen on jätettävä huomiotta. Jos yleinen hintataso on sanotun ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovitettava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi.”

(LunL 1977/603).

Lunastuksen arviointimenetelmiä haluttiin muuttaa niin, ettei pykälän 1 momentissa säädettäisi enää erillisistä menetelmistä, joita tulee käyttää, vaan yksinkertaisesti siitä minkä tulee olla arvioinnin lopputulos. Aikomuksen mukaan kohteenkorvauksen tulisi vastata lunastettavan omaisuuden markkina-arvon mukaista täyttä korvausta. Näin pääpaino halutaan asianmukaiselle lopputulokselle, ei sille, millä menetelmällä se on saavutettu. (Ekroos ym. 2019, 88.) Pykälän 2 momentti oli tarkoitus poistaa täysin ja hallituksen esitysluonnoksen mukaisesti tarkoituksena olisi ollut sisällyttää lakiin odotusarvot tulevaisuuden käyttömahdollisuuksista, jotka otettaisiin mukaan arvon määrittelyyn. Vain realistiset vaihtoehdot lunastuksen hetkellä nähtävissä olevat käyttötarkoitukset otettaisiin huomioon. (Hallituksen esitysluonnos 2021, 51.) Nykyistä 3 momenttia pidetään epäselvänä, koska se on sijoitettuna samaan yhteyteen kohteenkorvauksen kanssa. Tästä voi saada harhaanjohtavan käsityksen siitä, että kyseenomainen momentti edellisten momenttien tavoin koskisi kohteen korvausta, eikä lunastuskorvauksia kaikkienensa. Tämän perusteella kyseinen momentti sopii paremmin ja halutaan siirtää 44 §:ään. (Ekroos ym. 2019, 90.)

Uudistettu 30 § olisi seuraavanlainen:

“Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus).”

(Hallituksen esitysluonnos 2021, 84).

5.1.2 Prosenttikorotus korvauksiin

38 a §

Ei olemassa oleva

Keinoksi korjaamaan kiinteistöarviointimenetelmien epätarkkuutta, halutaan lakiin tuoda uusi prosenttikorotuskäytäntö. Tämä pienentäisi riskiä täyden korvauksen toteutumatta jäämisestä. (Ekroos ym. 2019, 94–95.) Vertailun vuoksi esimerkiksi vesilain 2011/587 13 luvun 11 §:ään ja kaivoslain 2011/621 77 §:ään sisältyy vastaava ajatus. Lisäksi laissa omaisuuden lunastamisesta puolustustarkoitukseen 1301/1996 4 §:n 1 momentissa on korvausperusteena vaatimus kalleimmasta käyvästä hinnasta. (Ekroos ym. 2019, 97.) Jos korvausta olisi muun lunastuslainsäädännön perusteella jo korotettu, ei kerroinkorotusta tehtäisi siltä osin. Työryhmä ei halunnut esittää tarkkaa prosenttilukua korotukseksi, vaan jätti sen päätettäväksi poliittisen päätöksenteon yhteydessä. Työryhmän esitti mahdolliseksi vaihteluväliksi 0–50 prosenttia, kohteen mukaan, niin että se vastaisi arviointiepätarkkuuden tasoa, jonka kiinteistöarvointitiede tunnistaa. (Ekroos ym. 2019, 94–95.) Hallituksen esitysluonnoksessa päädyttiin lopulta ehdottamaan 15 prosentin korotusta järjestelmällisesti kaikille lunastuskohteille ja koskemaan kohteen-, haitan- ja vahingonkorvausta. Perusteluina tähän oli se, että eri korvauslajeille ei ole yhtenäistä soveltamiskäytäntöä, eikä siten pidetä mahdollisena eriyttää korotustakaan. 15 prosenttiin päädyttiin siksi, että se on korkeampi kuin 10 prosenttia, jota pidetään yleisesti virhemarginaalina. Vaikka haastavissa kohteissa 15 prosenttia ei kattaisikaan koko riskiä, ei korotusta voida määrätä niiden mukaan, sillä tällöin vähemmän vaativissa lunastuksissa korvaus tulisi johtamaan liian suuriin korvauksiin. (Hallituksen esitysluonnos 2021, 55.) Hallitus päätyi esitysluonnoksessa seuraavaan:

“Lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus.”

(Hallituksen esitysluonnos 2021, 84).

5.1.3 Sopimus lunastuskorvauksesta

Voimassa oleva lunastuslain 40 §:

“Asianosaiset voivat sopia korvauksesta.

Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Jollei sopimusta ole vahvistettava, korvaus on määrättävä tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti.

Mitä 2 momentissa on säädetty, ei ole noudatettava, jos asianosaiset sopivat, sen mukaan kuin erikseen on säädetty, lunastettavan omaisuuden luovuttamisesta hakijalle ennen 73 §:n 1 momentissa lunastuksesta luopumiselle varatun ajan päättymistä.”

(LunL 1977/603).

Toisin kuin liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 2005/503 70 §, ratalain 2007/110 60 § ja kiinteistönmuodostamislain 1995/554 201 § säännöksissä, lunastuslaki velvoittaa lunastustoimikunnan tarkistamaan asianosaisten keskenään tekemän sopimuksen, ja mitätöimään sen korvausmäärän osalta, jos ne jäisivät pienemmäksi kuin korvaukset lakiperusteisesti. Lähtökohtaisesti asianosaisilla tulee olla mahdollisuus yksityisoikeudellisen sopimuksen tekemiseen, mutta lunastuksen katsotaan olevan sen verran suuresti perusoikeuteen kajoava toimenpide, että on etu, jos lunastustoimikunta tutkii sopimuksen sisällöllisten vaatimusten täyttymisen. Tällä perusteella työryhmä päätyi kannalle, että kyseenomainen säätely pysyisi osittain; asianomaiset saavat sopia korvauksista haluumallaan tavalla. Lisäyksenä se, ettei sopimuksella saa loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on. (Ekroos ym. 2019, 95–96.) Muutoksena vanhaan; korvaukset olisi mahdollista sopia jatkossa pienemmiksi kuin lunastuslain korvausperusteiset korvaukset. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin

edelleen lunastustoimikunnan velvollisuudesta tutkia sopimukset, eikä niitä vahvisteta, jos se loukkaa pantinhaltijan oikeutta (Hallituksen esitysluonnos 2021, 55-56). Esitysluonnokseen uusi pykälä 40 oli muotoiltu samoin kuin työryhmän esityksessä:

“Asianosaiset voivat sopia korvauksesta. Sopimuksella ei saa loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on.

Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus. Jos sopimusta ei 1 momentin vaatimus huomioon ottaen ole vahvistettava, korvaus on määrättävä tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti.”

(Hallituksen esitysluonnos 2021, 84–85).

5.2 Lausunnot lakiehdotuksista

Lakiuudistuksen edettyä hallituksen esitysluonnokseksi (2021), se tuotiin julki ja lausuttavaksi. Lausuntoja saapui 92 kappaletta: ministeriöiltä, eri kunnilta ja kaupungeilta, yhdistyksiltä ja eri oikeusasteilta.

Esitysluonnokseen jätetyissä lausunnoissa oli hajontaa siinä, kuinka onnistuneiksi valmisteltu uudistus arvioitiin. Voimalinjoihin liittyen on seuraavaksi nostettu esiin energia-alan toimijoiden, kiinteistönomistajien etujärjestöjen ja oikeusasteiden kommentteja suhteessa lunastuskorvauksiin ja arviointimenetelmiin. Kaikkia lausuntoja tai niiden lausujia ei ole mainittu, vaan on pyritty tuomaan ilmi mahdollisimman paljon erilaisia näkökulmia, joita lausunnonantajat lain esitysluonnoksesta ovat halunneet nostaa pohdinnan alle.

5.2.1 Arviointimenetelmistä lausuttua

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry (2021, 4) kritisoi lakiluonnosesityksen perusteluiden toteamusta, ettei täyden arvon käsitteen muuttaminen markkina-arvoksi tekisi muutosta nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön tai korvaustasoon. Oulun käräjäoikeus tarttui myös tulkintaristiriitaan. He eivät pidä hyvänä vaihtaa oikeuskäytännössä vakiintunutta ja hyvää yleiskieltä edustavaa

termiä, muuttamatta sen takana olevaa oikeuskäytäntöä. He huomauttavat, että ristiriitaa aiheutuu lunastuslain 29 §:n 1 momentin ”täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä”, sekä myös perustuslain 15 §:n 2 momentin ilmauksen ”täyttä korvausta vastaan” välillä. (Oulun käräjäoikeus 2021, 2.)

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry haluaisi käsitteen muutoksen tarkoittavan kirjaimellisesti markkina-arvoa, eli sitä, että lunastuksen kohteena olevan omaisuuden omistaja pystyisi ostamaan vastaavan omaisuuden vapailta markkinoilta saamallaan korvauksella. Erityisesti metsämaahan ja voimalinjoihin liittyviin nauhamaisiin lunastuksiin summa-arvomenetelmä ei toimi, sillä se ei johda todenmukaiseen markkina-arvoon. MTK esittää, että kyseenomaisissa lunastuksissa arvioinnissa esimerkiksi tarkastelemaan kiinteistöä kokonaisuutena, ja jotta myös elinkeinotakuu toimii. MTK pitää tärkeänä, että yhden hehtaarin käyttöoikeuden menettäneen omistajan tulisi voida ostaa saman alan verran vastaavaa maa-alaa muualta. (Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry 2021, 4.)

Maa- ja metsätalousministeriöllä (2021, 2) oli mielenkiintoinen huomio kauppahintatilastoihin liittyen; ”edustavatko kiinteistökauppojen kohteena olevat kiinteistöt samaa perusjoukkoa kuin lunastuksen kohteena olevat kiinteistöt?”. Ajatuksen taustalla on se, että niin sanotusti hyvistä kiinteistöistä ei haluttaisi luopua, vaan myytäväksi päätyisi enemmän keskimääräistä huonompia kiinteistöjä, kun taas lunastus kohdistuu täysin satunnaiseen kiinteistöjoukkoon. He painottavat myös verotuksen myötä aiheutuvaa ongelmaa, joka saa kiinteistönomistajan aseman heikkenemään lunastuksen vuoksi. Ostaessaan vastavanlaisen kiinteistön maksettuaan ensin lunastuskorvauksesta verot, kaupanteko aiheuttaa vielä kustannuksia kaupanvahvistajan maksun, mahdollisen kiinteistötoimitusmaksun, lainhuudatusmaksun ja varainsiirtoveron verran (Maa- ja metsätalousministeriö 2021, 2–3).

Oulun käräjäoikeus haluaa huomauttaa, että markkina-arvoa korostava arviointi soveltuu hyvin tilanteisiin, jossa lunastuksen kohteella on suoraa sijoitus- ja varallisuusarvoa. Kun taas muut varallisuusarvot ja esimerkiksi käyttöarvo jäävät huomiotta, eikä voida lähtökohtaisesti olettaa, että omistaja olisi valmis luopumaan omaisuudestaan pelkällä markkinahinnalla julkisen pakkovallan määräyksestä. Ruotsissa kyseiset ”subjektiiviset arvot” on tunnustettu mukaan korvauksen elementiksi. (Oulun käräjäoikeus 2021, 1–2.)

5.2.2 Lausuntoja lunastuskorvauksen korotuksesta

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry ei pidä esitettyä lunastuskorvaukselle suoritettavaa 15 prosentin korotusta riittävänä. He vetoavat, ettei korotus voi olla alempi kuin Ruotsin vastaava. MTK huomauttaa, että Ruotsissa lunastuslakityöryhmä on esittänyt alkujaan 50 prosentin korotusta, mutta joka parlamentissa neuvoteltiin lopulta 25 prosenttiin. Haastavien kohteiden arvioinnissa Suomessa epätarkkuus voi olla jopa yli 50 prosentin. MTK pitää 25–50 prosentin korotusta perusoikeusmyönteisenä, ja tällöin arviointiepätarkkuuden riski täyden korvauksen toteutumatta jäämisestä ei jäisi omistajalle. Kaikki sitä alemmat korotukset tulisivat olemaan kiinteistönomistajille epätyytyttävä poliittinen kompromissi, ja peruslain vastainen ratkaisu alittaessaan täyden korvauksen. (Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry 2021, 2.) Maanomistajain Liitto ry (2021, 2) tukee ajatusta lunastuskorvauksen olevan vähintään markkina-arvoa vastaava täysi korvaus korotettuna 25 prosentilla.

MTK Keski-Suomi (2021, 2) ottaa vertailukohtaksi vesilain 2011/587 13 luvun 11 §:n ja kaivoslain 2011/621 86 §:n lunastuskorvausten korotuksen, joka on 50 prosenttia, jota he pitäisivät hyvänä lähtökohtana korvaamaan toiminnanharjoittajan kannalta merkittävää etua tuovien hankkeiden, esimerkiksi tuulivoimaloiden siirtolinjojen, mutta kiinteistönomistajalle pienten kertakorvausten korottamiseksi. Myös maa- ja metsätalousministeriö (2021, 3) puoltaa samaa yhdenmukaista tasoa suhteessa kyseenomaisiin lakeihin, jotta kiinteistönomistajien keskinäinen yhdenvertaisuus lisääntyisi ja lunastusmenettely myös yksinkertaistuisi, riippumatta lunastuksen tarkoituksesta.

Fingrid Oyj pyytää huomioimaan, että korotus ei sovellu kaikkiin lunastuksiin. Tapiola Oy:n summa-arvotaulukoita käytettäessä metsän arvon määrittelyyn, summaarvoon tehdään normaalisti 20–40 prosentin kokonaiskorvauksen korjausvähenys. Lunastuksen yhteydessä kyseenomaista korjausta ei tehdä. Fingrid Oyj vetoaa perusteluissaan myös Purasen vuonna 2013 tekemään diplomityöhön, jonka tuloksena todettiin, että nauhamaisissa lunastuksissa korvaustaso on koko maassa keskimäärin kaksinkertainen ja Pohjois-Suomessa korkeimmillaan 3,5-kertainen verrattuna kauppahintoihin. Metsälaki vaatii normaalitilanteessa avohakkuun uudistamista, jonka kustannukset koituisivat useammaksi tuhanneksi euroksi hehtaarilta, joita harvennushakkuiden tuotto ei pysty korvaamaan seuraavan 30 vuoden aikana. Sen sijaan johtoalueeksi muuttamisen myötä metsänomistaja välttyy kyseisiltä uudistamiskustannuksilta. Fingrid Oyj:n omana vakiintuneena käytäntönä on ollut pyytää lunastustoimikuntaa korottamaan metsämaapohjan tuottoarvotaulukon hehtaarihintoja kertoimella 1.5, korvaamaan muun muassa menetettäviä lisäarvoja, kuten virkistyskäyttöä. Näistä syistä he toivovat, että 38 a §:ään lisättäisiin maininta, milloin prosenttikorotusta käytetään, muutoin prosenttikorotus nostaisi monin tavoin jo korotettua metsämaan korvausta tarpeettomasti. (Fingrid Oyj 2021, 2.)

Laintulkitsijatahot pitävät lakiluonnoksen korvauskorotuksia pääasiallisesti hyvin perusteltuna ja muutoksia kannatettavina. Suomen tuomariliitto ry (2021, 3) ja Oulun käräjäoikeus (2021, 3) nostavat esiin, että arviointiopillisessa kirjallisuudessa arviointiepätarkkuuden on katsottu olevan noin 10–20 prosentin tasoa, ja näin 15 prosenttia on sopiva korotus. Tämä ei myöskään aiheuttaisi hallitsematonta nousua lunastuskorvauksiin. Suomen tuomariliitto ry (2021, 3) on jo aiemmin ehdottanut harkinnanvaraista korotusta, johon olisi asetettu enimmäiskorotus. Lakiluonnoksen automaattinen järjestelmä on toisaalta korvauksen määräjille vähätöisempi, eikä tulkinnanvara jää ja tämä vähentää valituksia maaoikeuksiin (Suomen tuomariliitto ry 2021, 3). Pohjois-Savon käräjäoikeus (2021, 1–2) pitää kategorista 15 prosentin korotusta selkeänä poliittisena ratkaisuna, mutta ennustaa sen johtavan muutokseen sopimusperusteisissa luovutuksissa. Tämä aiheuttaisi kierteen, jossa sopimusten hintataso nousisi ja siten myös yleinen markkina-arvotaso, ja näin lunastuskorvauksetkin. Korkein hallinto-oikeus

(2021, 1) ei näe esityksessä ristiriitaa oikeusturvan kannalta, eikä kommentoi korotusprosenttia, vaan toteaa, että tässä vaiheessa uudistusta hiottaessa kyse on enää lähinnä arvopohjaisista valinnoista.

5.2.3 Lunastusmenettely suhteessa sopimusneuvotteluun

Tuulivoima-kansalaisyhdistys ry (2021, 1) katsoo, ettei lunastusta tulisi käyttää lainkaan menetelmänä yksityisomisteisen elinkeinotoiminnan hankkeissa. Vaan maanhankinnan tulisi perustua, esimerkiksi tuulivoimahankkeiden sähkönsiirrossa, vapaaehtoiseen kaupantekoon ja vuokrasopimuksiin. Joka tapauksessa he kannattavat riittävää korvaustasoa ja lunastuksesta aiheutuvien menetysten korvaamista täysimääräisesti. Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:n (2021, 6) mielestä lakiuudistus on välttämätön, koska lunastusinstituutiolla ei nykyisellään ole riittävää yhteiskunnallista hyväksyntää. He korostavat sitäkin, että kynnyksen lunastuksen toteutumiseksi tulisi olla riittävän tiukka, sillä korvausuudistus lisänee käytönrajoitusten hyväksyttävyyttä. He toivovat parannusta sopimusmenettelyiden laatuun ja muutosta tilanteeseen, jossa lunastajan asema sopimusmenettelyissä on mahdollistanut heidän puoleltaan sanelupolitiikan.

40 §:n muutos on jäänyt muiden suurempien kysymysten alle, ja jäänyt vähille kommenteille myös lausunnoissa. MTK Keski-Suomi (2021, 3) on huomionnut sen ja toteaa, että siitä puuttuu sääntely kiinteistönomistajan oikeusturvasta, ja että laissa tulisi määritellä minimimäärä lunastustoimituksessa hyväksyttävälle lunastuskorvaukselle.

6 LAKIMUUTOSTEN VAIKUTUKSET VOIMALINJALUNASTUKSIIN

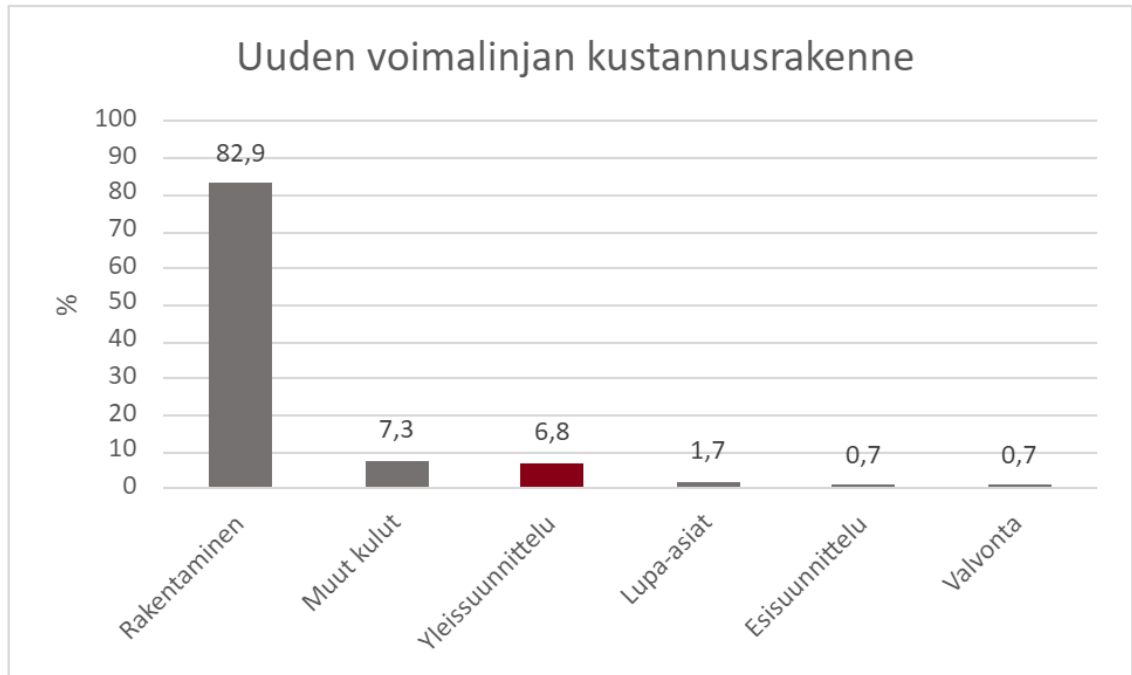
6.1 Taloudelliset vaikutukset

6.1.1 Lunastusprosessin kustannukset

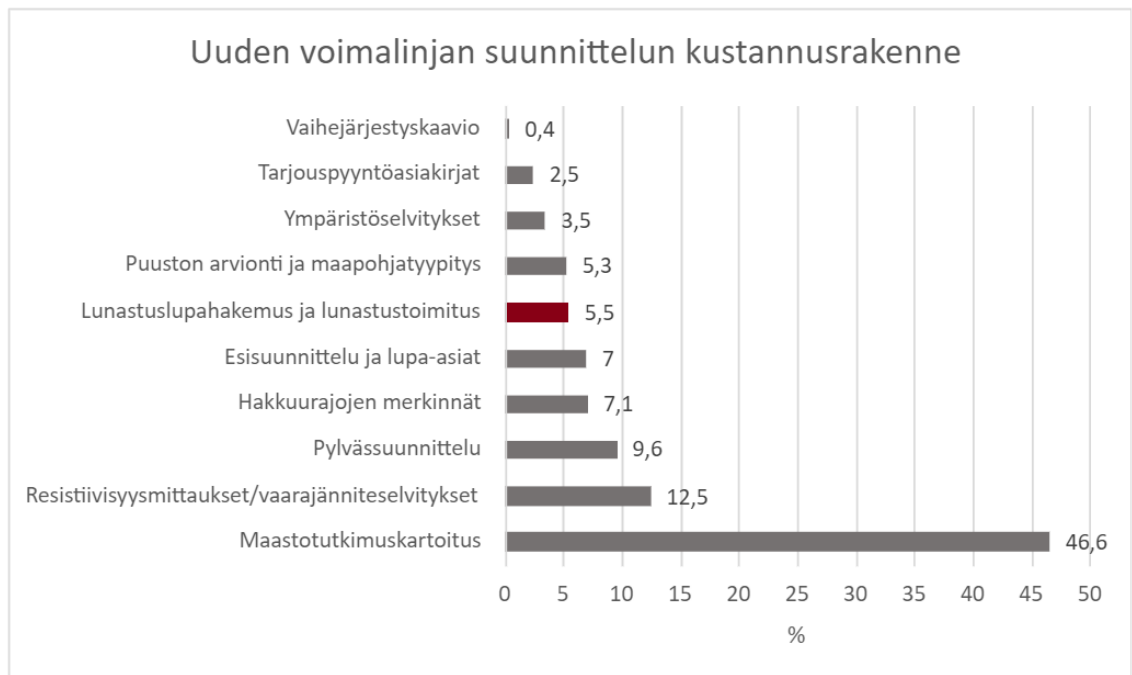
Sähkösiirtoyhtiöiden suunnittelu- ja rakennuskustannusten ja lunastuslain (1977/603) mukaisten lunastuskorvausten suhteesta kokonaiskustannuksiin ei juuri löytynyt julkista tietoa. Dihn (2022) ja Pekkala (2015) ovat selvittäneet diplomitoissään voimajohtohankkeiden kustannusten jakautumista, ja olen käyttänyt kyseisiä tietoja antamaan osviittaa millaisista prosenttiosuuksista suunnilleen on kyse.

Dihin tutkimassa tapauksessa Kainuulle rakennettiin uusi noin 15 kilometrin pituinen voimajohto, jonka pääasiallisena rakenteena käytettiin harustettuja teräspylväitä 2x3x2-Duck johtimella. Taulukko 3 esittää uuden voimalinjan kokonaiskustannusten jakautumisen suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheisiin ja Taulukko 4 suunnittelun kustannusten jakautumisen. Kokonaiskustannuksista yleissuunnittelu, jonka alaisuuteen lunastusmenettely kuuluu, oli 6.8 prosenttia. Lunastusmenettely kokonaisuudessaan mukaan lukien lunastuslupahakemuksen laatimisen, kiinteistönomistajayhteydenotot ja -kuulemiset, lunastustoimituksen kustannukset, ja viimeisimpänä lunastuskorvaukset olivat esimerkkihankkeessa 5.5 prosenttia suunnittelun kustannuksista. (Dihn 2022, 43–44.) Tutkimassa yleissuunnittelua ei oltu jaoteltu erikseen ilman muita suunnittelun osuuksia, joten ei ole mahdollista laskea lunastusmenettelyn osuutta kokonaiskustannuksista. Tarkastelussa oli myös vain yhden toteutuneen voimalinjahankkeen kustannukset.

Taulukko 3. Uuden voimalinjan kustannusrakenne (mukaiillen Dinh 2022, 43)

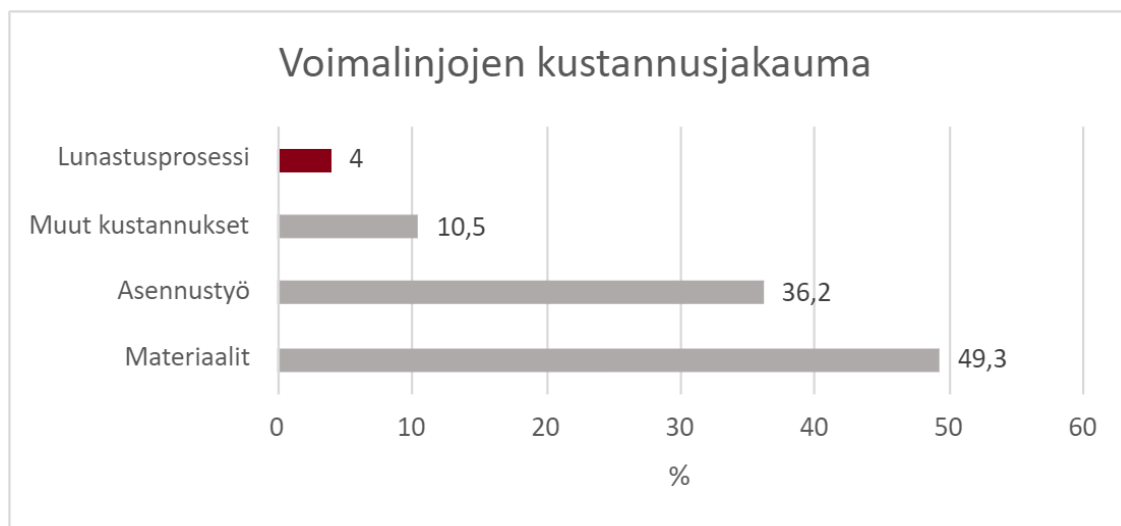


Taulukko 4. Uuden voimalinjan suunnittelun kustannusrakenne (mukaiillen Dinh 2022, 44)



Pekkala (2015, 23) on tutkimuksessaan selvittänyt kantaverkon yhdeksän 400 kilovoltin ja 400+110 kilovoltin voimajohtohankeen kustannusrakennetta vuosien 2010–2014 ajalta. Alle puolet hankkeista oli valmistunut tutkimuksen aikana, joten puuttuvien tietojen osalta lunastuskustannukset laskettiin projektipäälliköiden arvioiden perusteella. Lunastusprosessi kokonaisuutena, sisältäen lunastuskorvauksen lisäksi kaikki muut lunastusmenettelyn läpiviemisen kulut, olivat arvioiden mukaan 4 000 €/km–20 000 €/km, riippuen muun muassa siitä, oliko kyseessä uusi voimajohto vai rakennettiin vanhan johtokadun paikalle. (Pekkala 2015, 32 & 46.) Tutkimuksen perusteella lunastusprosessin kustannukset olivat noin 4 prosenttia vuoden 2014 kustannustasossa. (Pekkala 2015, 60–61.) Taulukossa 5 on esitetty Pekkalan selvityksen mukaisesti lunastusprosessin kulut suhteessa muihin kuluihin. On toki syytä huomioida, että tiedot ovat seitsemän vuotta vanhoja ja kyseenomaisessa tutkimuksessa puolet lunastuksen kustannuksista olivat arvioita.

Taulukko 5. Voimalinjojen rakentamisen kustannusjakauma (mukaillen Pekkala 2015, 60)



6.1.2 Keskimääräiset hankekohtaiset lunastuskorvaukset

Maanmittauslaitos on vuosina 2021 ja 2022 eritellyt vuositilastoissaan sähkönsiirtorakentamisen vuoksi tehdyt lunastukset lukumäärällisesti sekä maksetut lu-

nastuskorvaukset yhteensä kaikki lunastuskorvauslajit huomioiden (Maanmittauslaitos 2021, 12; Maanmittauslaitos 2022, 12). Taulukossa 6 on esitelty esimerkkilaskelmat, hyödyntäen näiden kahden viime vuoden tilastoa, millaisia keskimääräiset sähkönsiirtohankekohtaiset lunastuskorvaukset olisivat 15 ja 50 prosentin korotuksilla. Keskimääräisten lunastuskorvausten ollessa noin 90 000 euroa, tulisi 15 prosentin korotus nostamaan lunastuskorvaukset hanketta kohden pyöristettynä 104 000 euroon ja 50 prosentin korotus noin 135 000 euroon.

Taulukko 6. Keskimääräiset 15 ja 50 prosentin korotukset lunastuskorvauksiin (mukaillen Maanmittauslaitos 2021, 12; Maanmittauslaitos 2022, 12)

Vuosi	Lunastustoimitusten määrä (kpl)	Lunastuskorvaukset (€) yhteensä	Lunastuskorvaukset (€) hanketta kohden
2021	28	2309617	82486
2022	20	1953537	97677

Keskimääräiset lunastuskorvaukset (€)	15 % korvauskorotus (€)	50 % korvauskorotus (€)
90082	13512	45041

6.1.3 Lunastuskorvaukset kilometriä kohden

Maanmittauslaitoksella oli lokakuun 2023 lopulla käynnissä 56 kappaletta 110 tai 400 kilovoltin voimalinjan lunastustoimitusta, joista oli julkisesti saatavilla tiedot lunastettavan reitin pituudesta. Osa toimituksista oli päällekkäisiä, jos hanke sijoittui useampaan kuntaan ja lunastus oli jaettu useampaan toimitukseen, mutta nämä tapaukset on huomioitu yhtenä lunastuksena. Toimitukset olivat tulleet viireille vuosina 2016–2023. Kyseisistä hankkeista neljä oli 100 kilovoltin maakaapeleita, kaksi 100 kilovoltin hanketta, joissa osa matkasta oli maakaapelia ja osa ilmajohtoa, yhdeksän kappaletta 100 kilovoltin ilmajohtoon saneerausta vanhalle sijainnille, kaksi 110 kilovoltin hanketta, joissa osa oli saneerattavaa ja osa uutta ilmajohtoa, kolme 2x110 kilovoltin yhdistelmäilmajohtoa ja kaksi 400 kilovoltin ilmajohtoa. Loput hankkeista olivat uusia rakennettavia 110 kilovoltin ilmajohtoja.

Taulukossa 7 on havainnollistettu näiden käynnissä olevien voimalinjatoimituksen lunastettavan alueen pituusjakaumaa. Keskiarvoinen pituus lunastettaville voimajohtoreiteille oli 26 kilometriä ja mediaanipituus 14 kilometriä. Fingrid Oyj:n kantaverkon 137 kilometrin saneeraushanke ja kaksi muuta uusien 156 ja 303

6.1.4 Esimerkkejä kohteen- ja vahingonkorvauksen korotuksista

Taulukkoon 9 ja 10 on laskettu millaisia summia lunastuskorvausten korotus olisi esimerkkisummissa, jos lakipykälä 38 a toteutuisi 15 prosentin korotuksella sekä valmisteluaineistossa esillä olleella 50 prosentilla. Lähtöaineistona on käytetty samoja tietoja kuin Taulukoissa 1 ja 2. On huomioitava, etteivät lukemat edusta suoraan maksettavia lunastuskorvauksia kyseenomaisissa metsämaastoissa ja puustolajilla. Lunastustoimituksessa kukin kiinteistön metsäalat arvioidaan metsäkuvioittain sen erityisillä ominaisuuksilla. Summaan tehtäisiin myös korjauslaskelma. Lisäksi korvauksiin lasketaan mukaan mahdolliset muut vahingonkorvaukset sekä haitankorvaukset. Lunastuskorvauksista keskimäärin 80 prosenttia koostuu kohteenkorvausta eli maapohjasta johtouukealla ja reunavyöhykkeellä, suunnilleen 10 prosenttia korvauksesta on haitankorvausta ja toinen 10 prosenttia vahingonkorvauksia (Ekroos ym. 2019, 27).

Taulukko 9. Metsämaan arvo korotettuna (mukailten Tapio Palvelut Oy 2023)

Metsämaan arvo kasvupaikoittain	€/ha	15 % korvauskorotus (€)	50 % korvauskorotus (€)
Lehtomainen kangas	600	90	300
Tuore kangas	440	66	220
Kuivahko kangas	230	35	115
Kuiva kangas	140	21	70

Taulukko 10. Männyn odotustuotto ja hakkuuarvo korotettuna (mukailten Tapio Palvelut Oy 2023)

	Mänty / tuore kangas	15 % korvauskorotus (€)	50 % korvauskorotus (€)
Puuston keskipituus 2 m / Odotusarvo (€/ha)	1560	234	780
Puuston keskipituus 5 m / Odotusarvo (€/ha)	2400	360	1200
Puuston keskipituus n. 10 m / Hakkuuarvo (€/ha)	1390	209	695
Puuston keskipituus n. 14 m / Hakkuuarvo (€/ha)	4380	657	2190

	Mänty / kuiva kangas	15 % korvauskorotus (€)	50 % korvauskorotus (€)
Puuston keskipituus 2 m / Odotusarvo (€/ha)	650	98	325
Puuston keskipituus 5 m / Odotusarvo (€/ha)	1300	195	650
Puuston keskipituus n. 10 m / Hakkuuarvo (€/ha)	1200	180	600
Puuston keskipituus n. 14 m / Hakkuuarvo (€/ha)	3330	500	1665

6.1.5 Johtopäätöksiä lunastuskorvausten nostamisesta

Vaikka yllä esitetyt tiedot voimalinjarakentamisen ja -suunnittelun sekä hankekohtaisten lunastuskorvausten osalta ovat epätarkkoja ja sisältävät lukuisia epävarmuustekijöitä, eikä niitä voi käyttää kertomaan varmoja tilastollisia tietoja lunastuskorvauksista ja lunastusprosessin kokonaiskustannuksista voimalinja-hankkeissa tai maksettavista lunastuskorvauksista, ne ovat suuntaa antavaa tietoa ymmärtämään millaisista kustannuksista on kyse. Lunastusprosessi on vain osanen hankkeiden kokonaisuudesta, eikä lunastuskorvausten nosto, oli se sitten prosentuaalisesti mitä tahansa 0–50 prosentin väliltä, tule nostamaan kokonaiskustannuksia merkittävästi.

Elämme parhaillaan markkinatilanteessa, jossa energiantuotannon tulot heittelevät, rakentamisen kustannukset ja rahoituksen korkokulut ovat kasvaneet. Voimansiirtoyhtiöiden on harkittava tarkemmin investointinsa ja tuotto-odotuksensa. Lunastuskorvausten nostaminen ei ole kuitenkaan asia, joka vaikuttaisi yhteenkään muutoin kannattavaan hankkeeseen.

Kiinteistönomistajille korvauskorotukset eivät myöskään tule olemaan erityisen merkittävä asia. Lunastuskorvausten nykyistä määrää on pidetty niin pienenä, eikä 15 prosenttia lisää riitä nostamaan niitä sille tasolle, jolle kiinteistönomistajat ja heidän edunvalvontatahonsa ovat sitä toivoneet. Verotus vie osansa korotuksestaakin, eikä jatkossakaan vastaavan maa-alan ostaminen lunastetun tilalle korvauksilla olisi mahdollista. Tämä pieni korvausten nosto ei tule lisäämään myönteistä suhtautumista voimalinjoja kohtaan.

6.2 Vaikutukset kiinteistönomistajiin

6.2.1 Arviointimenetelmät ja kiinteistönomistajan asema

Käytännössä muutos terminologiassa käypä hinta vs. markkina-arvo ei vaikuta juurikaan arviointimenettelyyn. Arviointimenetelmän tapauskohtainen valinta ole uusi asia voimalinjalunastuksessa, jossa käytössä on jo ollut useita vaihtoehtoisia arviointimenetelmiä.

Tapauskohtaisesti kiinteistönomistaja voisi hyötyä kaavailluista täsmennyksistä arvonmuodostukseen, jos tulevaisuuteen kohdistuvia kiinteistön käyttövaihtoehtoja tarkastellaan laajemmin. Toisaalta mihin asti realistisuusvaatimukset tullaan asettamaan? Vaikka ajatuksissa ja puheissa olisi ollut rakentaa kaavoittamattomalle metsäpalstalle asuin- tai vapaa-ajan rakennus, ei tämä tietenkään tulisi riittämään, ellei konkreetista näyttöä olisi. On myös mielenkiintoista nähdä miten tätä lähdetään toteuttamaan. Jos vaikkapa rakennuslupaa olisi jo haettukin, miten tämä tultaisiin arvioimaan suhteessa tilanteeseen, että kyseessä olisi jo valmiiksi rakennettu ja asutettu kiinteistö?

6.2.2 Lisäkorotus ja kiinteistönomistajan asema

Fingrid Oyj vetosi lausunnossaan (2021, 2) hallituksen esitysluonnokseen, että metsämaan korvaus on "jo entuudestaan monella tavalla korotettua", eikä lunastuskorvauksia ole siten tarpeen nostaa. Yhtenä perustelunaan he käyttävät kuitenkin omaa käytäntöään 1,5 kertaisesta odotustuottoarvosta, jota he ovat vapaaehtoisesti alkaneet käyttämään lunastustoimituksessa sekä ennakkosopimusten lisäkorvauksia, joista he tarjoavat 15 prosenttia lisää sopimuksen tehneille. Varsinkin jälkimmäiseen asiaan vetoaminen on huono perustelu. Lain tulee taata oikeudenmukainen korvaus myös niille, jotka eivät vapaaehtoisesti ole valmiita luopumaan oikeuksistaan. Kulujen tasapainottaminen luopumalla lain edellyttämää korkeammista käytänteistä on myös keino tasata kuluja, jos tuleva lakisääteinen lisäkorotus koetaan turhan korkeaksi.

Lisäkorvauskäytäntö on vapaaehtoinen sähkönsiirtoyhtiöille, ja niiden korvaukset vaihtelevat yhtiöittäin. Yhdenmukainen lakisääteinen lisäkorotus tulisi turvaamaan kaikille saman, ja parantamaan kiinteistönomistajien asemaa tilanteessa, jossa heillä ei ole todellisia keinoja vaikuttaa tapahtuuko lunastus vai ei. Vaikka rahamääräisesti korvaustason nosto lunastettavaa palstaa kohden ei olisi merkittävä, sillä voi kuitenkin olla merkitys yhteiskunnallisena eleenä, kuinka paljon arvotamme omistusoikeuteen kajoamista ja omistajan asemaa.

6.2.3 Ennakkosopimus ja kiinteistönomistajan asema

Lainsäätäjien alkuperäisenä tarkoituksena oli turvata lunastuslain 40 §:n säännöksellä pantinhaltijan oikeutta (HE 179/1975 II vp s. 28). Toisaalta tästä löytyy nykyään ristiriitaa suhteessa muuhun lainsäädäntöön, ja lakiuudistuksen valmisteluryhmä halusikin, että kohtaa tarkasteltaisiin säädöksen mahdollisen keventämisen vuoksi (Sallila 2016, 38–39), ja siksi sitä lähdettiin muuttamaan. Käytännöksi ja Maanmittauslaitoksen sisäiseksi ohjeistukseksi on muodostunut, että lunastustoimikunnan tulee tarkistaa ja vahvistaa kaikki ennakkosopimukset (Maanmittauslaitos 2023h, 26). Vaikka tämä ei ollut lain alkuperäinen tarkoitus, näen sen yhtenä hyvänä kiinteistönomistajaa turvaavana tekijänä lunastusprosessissa.

Ehdotettu muutos, jossa täsmennetään, että ennakkosopimukset tulee edelleen tutkia, mutta sopimus kumottaisiin vain pantinhaltijan oikeuden ollessa vaarassa, tulisi huonontamaan kiinteistönomistajien asemaa voimalinjalunastuksissa. Hallitus oli kyllä tietoinen asiasta ehdottaessaan muutosta pykälään; ”Nykyiseen verrattuna tilanne muuttuisi, koska tällä hetkellä asianosaiset eivät voi sopia korvausta ilmeisesti pienemmäksi kuin lunastuslain korvausperusteista johtuisi.” (Hallituksen esitysluonnos 2021, 56). Erittäin huomion arvoista on myös hallituksen esitysluonnoksessa pykälän 38 a perusteluiden maininta, että uusi 15 prosentin korotuskorvaus ei tulisi koskemaan lunastuksen osapuolten keskinäistä sopimusta (Hallituksen esitysluonnos 2021, 55). Säädös on ymmärrettävä sikäli, ettei korotusta ole tarkoitettu sopimuksellisten lisäkorvausten korotukseksi. Mutta entä jos vahvistettavan sopimuksen korvaukset ovat vähäisemmät, kuin kiinteistöarvioinnin mukaiset korvaukset? Tällöin myös korotus jää saamatta. Eli muutoksella ennakkosopimuksen vahvistamisesta, tullaankin kumoamaan riskienarviontiin liittyvä parannus, joka oli tarkoitettu parantamaan kiinteistönomistajan asemaa.

Kiinteistönomistajilla ei ole mahdollisuutta etukäteen saada tietoonsa tai pystyä arvioimaan lakisääteisten lunastuskorvausten määrää. Varsinkin kun Tapion Oy:n summa-arvotaulukot eivät ole julkisesti saatavilla, eivätkä alueelliset toteutuneet lunastushinnat ole myöskään julkista tietoa. Maanmittauslaitos ei ole

myöskään kokemukseni mukaan halukas kertomaan edes suuntaa antavaa korvausmäärää, sillä viranomaisena heidän tulee olla varovaisia asiassa, eivätkä he halua ennalta ja kutakin yksittäistä tapausta ensin tutkimatta, antaa epävirallistaakaan arvioita. Uusi 40 §:n sääntely mahdollistaisi näin sähkönsiirtoyhtiöiden puolelta harhaanjohtamisen, jollei kiinteistönomistaja ole valveutunut ja ymmärrä mitä on allekirjoittamassa. Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry (2021, 1) on saamansa palautteen perusteella todennut sopiminen olleen tähän asti lähinnä “sanelupolitiikkaa”. Kiinteistönomistajan kannalta turvallisinta voisi olla jatkossa jopa kieltäytyä ennakkosopimuksesta, jos sopimuksessa korvauksia ei ole määritelty maksettavaksi lakisääteisten lunastustoimikunnan määräämien lunastuskorvausten lisäksi. Tämä vaatisi tarkkaavaisuutta ja aitoa ymmärrystä sopimusehdoista. Ovatko esimerkiksi yksin elävät vanhukset kykeneväisiä siihen?

Usein kiinteistönomistajat kysyvät “miksi pakkolunastetaan, miksei ole samanlaisia maankäytön sopimuksia kuin tuulivoima-alueilla”. Kiinteistönomistajia on voinut lohduttaa sillä, että lunastusmenettely tarjoaa kaikille tasavertaisen viranomaisen valvoman kohtelun ja yhtäläiset korvaukset. Eikä esimerkiksi ole voinut syntyä tilannetta, jossa naapurikiinteistön omistaja kovaäänisempänä vastahankaan panijana ja parempana neuvottelijana saisi paremman korvauksen. Ainoastaan myötämielisyydellä ja hankkeen vastustamattomuudella, eli ennakkohaluttuunottosopimukseen ja sen lisäkorvauksiin tarttumalla on ollut mahdollista saada enemmän korvauksia, ja sopimuksissa on korostettu korvausten tulevan lakisääteisten korvausten lisäksi. Tämä tasapäistävä turva tulisi poistumaan. Toki laki ei ole ennenkään antanut ylärajaa korvauksille, joita asianomaiset sopimukset keskenään vahvistavat, mutta alarajan sentään.

Käytännössä tämä uusi lainsäädännön mahdollistama menettely voisi kuitenkin olla voimalinjayhtiöille vaarallinen tie, heidän yrittäessään lähteä näin pienentämään korvauksia, jotka ovat hankkeiden kokonaisbudjetteihin verraten vähäisiä. Tämän käytyä ilmi median myllytys ja sitä kautta tuleva mainehaitta voisivat tulla paljon kalliimmiksi.

6.3 Menettelylliset muutokset

On selvää, että lunastus menettelynä ei ole poistumassa voimalinjarakentamisesta, vaikka hamassa tulevaisuudessa lunastuskorvaukset olisivat kuinka suuria tahansa. Onhan tilanne niiden kohdalla täysin erilainen kuin kaavoitusta varten tehtävä maanhankinta. Lyhyiden voimalinjojen kohdalla olisi teoreettisesti mahdollista päästä yhteisymmärrykseen joka ikisen kiinteistönomistajan kanssa, ja sopia heidän kanssaan erilliset sijoitussopimukset. Mutta jo yksikin vastahankainen omistaja tekisi kaiken vaivannäön turhaksi. Ongelmaksi tässä muodostuisi myös se, että sopimuksien irtisanomismahdollisuuden estämiseksi ne tulisi laatia määräaikaisiksi. Ja kuinka huonosti voimalinjan olemassaolon kävisi, kun sopimukset vuosikymmenten päästä päättyisivät, ja olisi aika solmia uudet sopimukset, mahdollisesti jo seuraavan sukupolven tai muutoin seuraavien omistajien kanssa? Lunastusmenettelynä turvaa voimalinjan oikeuden olla sijoillaan niin kauan kuin sille on tarvetta.

Toisaalta ennakkosopimusmenettelykään tuskin on poistumassa, sillä sen myötä voimalinjayhtiö saa parhaimmassa tilanteessa aikatauluetua ja saa nopeammin lunastustoimituksen vireille ja ennakkohaltuunotto-oikeuden alueisiin. Toisaalta myös suoraan lunastuksen kautta olisi mahdollista toimia. Oikeuskäytännössä on muodostunut kannaksi ja oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kun lunastuksen kohteita on suuri määrä ja kustakin kiinteistöstä lunastettava ala on suhteellisen pieni, lunastusta voidaan käyttää vapaaehtoisten sopimusten sijasta jo ensimmäisenä keinona, ilman kontaktia jokaiseen omistajaan (Korkein hallinto-oikeus 2014). Kuitenkin voimalinjarakentamisen hyväksyttävyyden vuoksi riittävä tiedotus ja yhteydenpito kiinteistönomistajiin sekä lisäkorvauksien tarjoaminen ennakkosopimuksilla, on kannatettava menettely, josta ei ole syytä luopua, vaikka se lisääkin lunastusprosessin sisäistä työtä ja kustannuksia.

7 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli tarkastella lunastuslakiin (1977/603) suunniteltuja muutoksia lunastuskorvausten osalta sekä niiden mahdollisia vaikutuksia voimalinjalunastuksiin. Lisäksi esittää tietokooste voimalinjoja koskevasta lunastusmenettelystä.

Ennen tämän tutkielman aloittamista en osannut odottaa aiheen olevan niin monimutkainen kuin miksi se osoittautui. Aiherajauksen pitäminen on vaatinut tarkkaavaisuutta; esimerkiksi mitkä asiat on ollut syytä jättää mainitsematta, vaikka ne liittyvätkin kokonaisuuteen, jotta tutkielma ei paisu liiksi. Ja silti aihe oli liian laaja, käytettävät aika- ja voimavararesurssit liian vähäiset, ja omat kyvytkin vajavaiset, suhteessa valtavaan kokonaisuuteen. Tutkielmassa on siis omat vajavaisuutensa, varsinkin laskelmien osalta. Joka tapauksessa on ollut hienoa päästä perehtymään monipuolisesti aiheen eri näkökantoihin ja niiden perusteluihin.

Tässä opinnäytetyössä esitetyt asiat lakiuudistuksen vaikutuksista voimalinjahankkeisiin ovat spekulatiivista pohdintaa, sillä vasta todellisuus näyttää todelliset vaikutukset sitten kun uusi lunastuslaki on saanut lainvoiman. Todennäköisesti vaikutukset menettelyihin jäävät vähäisiksi. Ennakkosopimuskäytäntö tulee pysymään ennallaan ja lunastus ylipäättään menettelynä voimalinjojen maahan kinnassa. Vaikka alan sisällä olen kuullut uudistusmielisiäkin ajatuksia asiasta. Hankkeiden kustannuksissa korvausten nouseminen ei juuri vaikuta, niiden osuuden ollessa vain pienehkö osa kokonaisuutta.

Eri tahojen edustajaryhmien lausuntoja lukiessani huomasin kuinka he näkevät oman etunsa ja huolet niiden toteutumisessa. On näkökulmia, joita he eivät joko tunnista tai joita he eivät poliittisista syistä ole halunneet mainita. Lakiuudistuksen valmistelijoilla on kaiken tiedon kokoojina varmasti paras mahdollinen kokonaiskuva, ja heidän vastuulleen jää vaikea tehtävä saada aikaan tyydyttävä kompromissi, jonka nykyinen hallitus sekä eduskunta voivat hyväksyä.

Toivottavaa olisi, että nykyinen hallitus pääsisi etenemään lunastuslakiuudistus-asian kanssa nopeasti. Uudistus on antanut odottaa itseään liian kauan. Näköpiirissä on, että energiainvestoinnit Suomeen tulevat vähenemään energiatuottoasteen saavutettua tavoitteensa, ja sitä myöten voimalinjalunastukset vähenevät. Olisi harmillista, jos uudistus lykkääntyisi jatkuvasti ja tulisi voimaan vasta suurimman voimalinjarakennusbuumin päätyttyä. Kiinteistönomistajien puheissa usko oikeusvaltioon on jo mennyt, ja he pitävät lunastusta kärjistetyksi sanoen laillisena ryöstönä.

Mielenkiintoista on se, mitä korkein hallinto-oikeus lausui asiasta; ”Lausuttavana olevan hallituksen esitysluonnoksen keskeisimmät ehdotukset koskevat lunastuskorvauksen määrittämistä, jossa on kyse pitkälti arvopohjaisista valinnoista” (Korkein hallinto-oikeus 2021, 1). Pohjimmiltaanhan asia todella on arvovalinta. Miten arvotamme yksityisten kansalaisten oikeudet omaisuuteensa suhteessa yhteiskunnalliseen hyötyyn. Selvää on, että suuntaviivoina on haluttu pitää muiden Pohjoismaiden valitsemaa mallia, ja se tuntuukin perustellulta valinnalta. Toisaalta taas kompromissina suhteessa nykyiseen alhaiseen lunastuskorvaukseen, tuntuu ettei korvauksia joko haluta taikka uskalleta nostaa reilusti, kun pelkona on esimerkiksi kuntien aluesuunnittelu- ja kaavoituskulujen liiallinen nousuminen. Erityisesti voimalinjalunastuksissa riski kiinteistöarvioinnin epävarmuudesta jää kuitenkin nykyisellään varsin epäreilusti kiinteistöomistajan kannettavaksi ja kustannukseksi, eikä pienehkö korvauskorotus ehkä auta asiaa riittävästi.

Olisi ollut mielenkiintoista perehtyä ja vertailla pakkolunastusmenettelyitä eri puolilta maailmaa. Tässä voisi olla tutkimusaihetta tulevaisuudessa. Myöskin kyselytutkimus kiinteistönomistajien ajatuksista, kokemuksista ja ymmärryksestä lunastusprosessista olisi mielenkiintoinen ja voisi olla hyödyllinen auttamaan sopimusneuvotteluiden hoitajia kohtaamaan heitä ja vastaamaan riittävästi heidän kysymyksiinsä. Menettelyissä ja tiedonjaossa olisi kehitettävää, jos siihen on halua. Uskon, että avoimuus ja parempi keskusteluyhteys jo suunnittelun alusta alkaen loisi luottamusta ja tekisi prosessista kiinteistönomistajille helpomman hyväksyä. Nykyiselläänhän he saavat tiedon hankkeesta omalla maallaan vasta kun hanke on liki lunastuslupaa vaille valmis ja pientenkin muutosten tekeminen työläämpää

ja kalliimpaa voimalinjayhtiölle. Oma asiansa on lunastuskorvausten verotus, joka se ei nykyisellään kohtelee kiinteistönomistajia tasapuolisesti, vaan on riippuvainen kiinteistön omistuspohjasta. Tässäkin olisi tutkittavaa. Asiasta ei myöskään ole osattu pitää ääntä, sillä harva maallikko on huomannut verotuksen eriarvoistavan lisävaikutuksen korvauksiin.

Tämä opinnäytetyö tulee aiheensa ja valmistumisajankohtansa vuoksi vanhenemaan lakiuudistuksen tieto-osioiltaan nopeasti. Ainakin siihen asti se toivottavasti antanee koottua tietoa sekä pohdittavaa aiheesta kiinnostuneille.

LÄHTEET

Caruna Oy 2020. Miten sähkö tuli Suomeen? Pikakertaus historiasta nykypäivään. 05.10.2020. Viitattu 15.3.2022
<https://www.caruna.fi/ajankohtaista/miten-sahko-tuli-suomeen-pikakertaus-historiasta-nykypaivaan>.

Dinh, S. 2022. Voimajohto- ja maakaapeliprojektien kustannustehokkuus. Diplomityö, Lappeenranta–Lahden teknillinen yliopisto LUT. Viitattu 18.10.2023
<https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/164354/DTYO%CC%88.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Edilex. Säädösten lyhenteet ja vakiintuneet nimet. Oikeusministeriö & Edita Publishing Oy. Viitattu 7.12.2023
<https://www.edilex.fi/artikkelit/20890#toolbar=tab-abbreviations>.

Elenia Oy 2022. Turvallinen työskentely sähköverkon läheisyydessä. Viitattu 18.10.2023
<https://www.elenia.fi/files/480bfa7cfe30ea90c8cc423b3d0ed272aa908736/elenia-turvallinen-tyo-skentely-2022-a4-v1-paino.pdf>.

Etha Wind Oy 2023. Suomen tuuli- ja aurinkovoimapaistot. Viitattu 16.10.2023
<https://www.ethawind.com/suomen-tuulivoimapaistot/>.

Fingrid Oyj. Kantaverkon kehittämissuunnitelma 2022–2031. Viitattu 15.10.2023
<https://www.fingrid.fi/globalassets/dokumentit/fi/kantaverkko/kantaverkon-kehittaminen/kantaverkon-kehittamissuunnitelma-2022-2031.pdf>.

Lunastettava käyttöoikeus. Viitattu 16.3.2022
<https://www.fingrid.fi/kantaverkko/suunnittelu-ja-rakentaminen/hankkeen-vaiheet/kayttooikeus/>.

Peltopylväs. Viitattu 21.10.2023
<https://www.fingrid.fi/kantaverkko/kunnossapito/voimajohdot/peltopylvas/>.

Pylväsala. Viitattu 18.10.2023
<https://www.fingrid.fi/kantaverkko/kunnossapito/voimajohdot/pylvasala/>.

Suomen sähköjärjestelmä. Viitattu 20.9.2023
<https://www.fingrid.fi/kantaverkko/kehittaminen/suomen-sahkojarjestelma/>.

Tietoa Fingridistä. Viitattu 20.9.2023 <https://www.fingrid.fi/sivut/yhtio/esittely/>.

Fingrid Oyj 2020. Näin etenee voimajohtohanke. Esite.

Fingrid Oyj 2021. Lausunto 14.9.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

Fingrid Oyj 2022. Fingrid Oyj:n sähkösiirtoverkko. Viitattu 16.10. 2023
https://www.fingrid.fi/globalassets/dokumentit/fi/kantaverkko/sahkonsiirto/a3_kartta_selite_22.pdf.

Fingrid Oyj 2023. Fingrid Oyj:n tilinpäätöstiedote tammi-joulukuu 2022. Viitattu 11.10.2023 <https://www.fingrid.fi/ajankohtaista/tiedotteet/2023/fingrid-oyjn-tilinpaatostiedote-tammi-joulukuu-2022-yhtion-investointiohjelman-toteuttaminen-eteni-suunnitelmallisesti.-yrittystalous-sailyi-vankkana-energiakriisin-keskella/>.

Hallituksen esitysluonnos 2021. Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 7.7.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

HE 179/1975 II vp. Hallituksen esitys eduskunnalle lunastuslainsäädännön uudistamisesta.

Hidén, M. 2016. Omaisuudensuoja. Tieteen termipankki. Viitattu 12.9.2023
https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:omaisuudensuoja/laajempi_kuvaus

Hiironen, J. 2006. Maisemahaittoihin liittyvä korvauskäytäntö. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro. 99, liite 1. Viitattu 29.11.2023
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_99_liitteet_maisemahaittoihin_liittyva_korvauskaytanto.pdf.

Korkein hallinto-oikeus 2014. Päätös 4088/2014. Viitattu 25.11.2023
<https://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/muitapaatoksia/muupaatos/1419948993686.html>.

Korkein hallinto-oikeus 2021. Lausunto 07.09.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

Korkein oikeus 1999. Päätös 1999:61. Viitattu 25.11.2023
<https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1999/19990061>.

Kuusiniemi, K. 1997. Ympäristömuutosten korvattavuus pakkotoimitilanteissa. Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus Oy.

Kuusiniemi, K. & Peltomaa, H. 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki: Oy Edita Ab.

Laaksonen K. 1998. Kiinteän omaisuuden perustuslainsuoja: Tutkimus eräiden erityisesti maaseutukiinteistöihin kohdistuvien oikeudenrajoitusten säätämisyjärjestyksestä ja korvattavuudesta. Väitöskirja, Helsingin yliopisto. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus Oy.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603. Viitattu 8.12.2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603>.

Lindell, I. 2009. Sähkön pitkä historia. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry 2021. Lausunto 15.9.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

Maankäyttö ry 2011. Maanmittaustieteiden päivät: Paneeli pui voimalinjalunastusten korvauksia. Maankäyttö-lehti 1/2011. Viitattu 24.10.2023 http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk111/mk111_1459_uutiset_mtp.pdf.

Maanmittauslaitos. Kiinteistövähdannanpalvelu: Sanasto. Viitattu 28.11.2023 https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary?locale=fi.

Käynnissä olevat toimitukset. Viitattu 18.10.2023 <https://www.maanmittauslaitos.fi/toimitukset>.

Lunastustoimitus. Viitattu 24.11.2023 <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/osallisena-maanmittaustoimituksessa/lunastustoimitus>.

Maanmittauslaitos 2015. Voimajohtoalueen lunastus. Viitattu 4.10.2023 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/e1061_voimajoh-toalueen_lunastus_0115.pdf.

Maanmittauslaitos 2021. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2021: STV Suomen virallinen tilasto. Viitattu 16.10.2023 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/03/vuositilasto_2021_valmis.pdf.

Maanmittauslaitos 2022. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2022: STV Suomen virallinen tilasto. Viitattu 16.10.2023 https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/mml-vuositilasto_2022_0.pdf.

Maanmittauslaitos 2023a. Arviointi- ja korvaustiedot 2023. Viitattu 29.11.2023 <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2023>.

–2023b. Arviointimenetelmät. Viitattu 29.11.2023 <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2023/arviointimenetelmat>.

–2023c. Estehaitta. Viitattu 21.10.2023 <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2023/maatalous/estehaitta#Uudet%20peltopylv%C3%A4styypit>.

–2023d. Immissiohaittojen arviointi ja korvaaminen. Viitattu 29.11.2023 <https://ak.maanmittauslaitos.fi/2023/immissiohaitat/immissiohaittojen-arviointi-ja-korvaaminen#1.%20Imm>.

–2023e. Kauppahintatilastot. Viitattu 21.3.2022 <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/organisaatio/tilastot>.

–2023f. Lunastustoimitus. Viitattu 12.9.2023 <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/08/Lunastustoimitus.pdf>.

–2023g. Tuottoarvomenetelmä. Viitattu 29.11.2023
<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2023/arviointimenetelmat/tuottoarvomenetelma>.

–2023h. Toimitusmenettelyn käsikirja. Viitattu 2.12.2023
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/03/14_Lunastus_ja_korvaustoimitukset.pdf.

Markkula, M. 2020. Lunastustoimitus. Tieteen termipankki. Viitattu 21.3.2022
https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:lunastustoimitus/laajempi_kuvaus.

Mattila, V. 2023. Merituuli- ja aurinkovoimalat vauhdinotossa. Fingrid Oyj, Fingrid-lehti 19.6.2023. Viitattu 20.9.2023 https://www.fingridlehti.fi/merituuli-ja-aurinkovoimalat-vauhdinotossa/?_gl=1*cmbqo9*_ga*MTc1NTQ3NzU4OS4xNjk1MjM0OTQz*_ga_F21VJ04FKJ*MTY5NTIzNDk0Mi4xLjEuMTY5NTIzNjI3My4wLjAuMA.

MTK Keski-Suomi 2021. Lausunto 15.9.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

Niemelä N. 2022. Tuhansia kilometrejä uutta verkkoa. Suomen kuvalehti 25.2.2022. Helsinki: Otavamedia Oy.

Oikeusministeriö. Lunastuslain uudistaminen. Säädosvalmistelu OM022:00/2016. Viitattu 12.3.2022
<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM022:00/2016>.

Ekroos, A., Heikkilä, A. & Häkkänen, M. 2019. Lunastuslainsäädännön korvauserusteiden tarkistaminen: Lunastuslakityöryhmän mietintö. Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2019:12. Viitattu 30.11.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-749-6>.

Pekkala, E. 2015. Voimajohtohankkeiden kustannusten analysointi ja kustannusarviointimallin kehittäminen. Diplomityö, Aalto yliopisto. Viitattu 18.10.2023 <https://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-201506303404>.

Perälä, R. 2018. Kun sähkö tuli Suomeen. Yleisradio Oy 22.03.2018. Viitattu 15.3.2022 <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2012/09/25/kun-sahko-tuli-suomeen>.

Rakki Engineers 2017. Johdon poikkileikkaus: Leppäkorpi-Niittyharju 110 kV. Viitattu 18.10.2023
https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/2019-613249-Liite_6_Johdon_poikkileikkaus.pdf.

Sallila, J. 2016. Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet. Oikeusministeriön Selvityksiä ja ohjeita 33/2016. Viitattu 30.11.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-526-3>.

Sitra 2021. Enabling cost-efficient electrification in Finland. Sitra Studies 194. Viitattu 20.9.2023 <https://media.sitra.fi/app/uploads/2021/09/sitra-enabling-cost-efficient-electrification-in-finland.pdf>.

Satuli, H. 2020. Näin Suomi sähköistettiin. Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Energiavirtaa-lehti 1/2020. Viitattu 15.3.2022
<https://www.vantaanenergiasahkoverkot.fi/magazine/energiavirtaa-lehti-1-2020/nain-suomi-sahkoistettiin/>.

Suomen metsäkeskus 2022. Yksityiset metsänomistajat asuinpaikan mukaan. Viitattu 20.8.2023 <https://www.metsakeskus.fi/fi/avoin-metsa-ja-luontotieto/tietoa-metsien-omistuksesta/yksityiset-metsanomistajat-asuinpaikan-mukaan>.

Suomen tuomariliitto ry 2021. Lausunto 15.9.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

Suomen Tuulivoimayhdistys ry. Merituulivoima Suomessa. Viitattu 20.9.2023 <https://tuulivoimayhdistys.fi/tietoa-tuulivoimasta-2/merituulivoima/yleista-merituulivoimasta>.

Tuulivoima Suomessa. Viitattu 20.9.2023 <https://tuulivoimayhdistys.fi/tietoa-tuulivoimasta-2/tietoa-tuulivoimasta/tuulivoima-suomessa-ja-maailmalla/tuulivoima-suomessa>.

Suomen Tuulivoimayhdistys ry 2023a. Tuulivoimahankkeet Suomessa 05/2023. Viitattu 20.9.2023 https://tuulivoimayhdistys.fi/media/tuulivoimahankkeet-05_2023-1.pdf.

–2023b. Tuulivoima Suomessa 30.6.2023. Viitattu 29.11.2023 https://tuulivoimayhdistys.fi/media/tuulivoima_vuositilastot_1_6_2023-1.pdf.

Säteilyturvakeskus. Sähköverkot synnyttävät sähkö- ja magneettikenttiä. Viitattu 29.11.2023 <https://stuk.fi/sahkoverkot-ja-voimajohdot>.

Tapio Oy. Summa-arvotaulukot. Viitattu 21.3.2022 <https://tapio.fi/tuotteet-ja-palvelut/summa-arvotaulukot/>.

Tapio Palvelut Oy 2023. Tapion summa-arvomenetelmän taulukot. Ei julkinen.

Tilastokeskus. Käsitteet. Viitattu 2.12.2023 <https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>.

Tiirola, M. 2022. Sähkönsiirtolinjojen alle jäävistä alueista kunnan korvaukset maanomistajille. Helsingin Sanomat 20.9.2022. Viitattu 6.10.2023 <https://www.hs.fi/mielipide/art-2000009078973.html>.

Tuulivoima-kansalaisyhdistys ry 2021. Lausunto 23.9.2021. Hallituksen esityksen valmistelu VN/882/2018.

Työ- ja elinkeinoministeriö. Lunastusasiat. Viitattu 24.3.2022 <https://tem.fi/lunastusasiat>.

Työ- ja elinkeinoministeriö 2022. Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2022:53. Viitattu 20.9.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-327-811-0>.

Valtioneuvosto 2019. Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019. Osallistuva ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Valtioneuvoston julkaisuja 2019:31. Viitattu 30.11.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-808-3>.

Valtioneuvosto 2023. Vahva ja välittävä Suomi: Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023. Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58. Viitattu 30.11.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-763-8>.

Valtioneuvoston kanslia 2015. Ratkaisujen Suomi: Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Hallituksen julkaisusarja 2015:10. Viitattu 30.11.2023 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-181-7>.

Vartiainen, E. 2020. Vetytalous tulee – ennemmin tai myöhemmin. Fortum Oyj 04.9.2020. Viitattu 20.9.2023 <https://www.fortum.fi/tietoa-meista/blogi/forthedoers-blogi/vetytalous-tulee-ennemmin-tai-myohemmin>.

Virtanen, P. 1990. Kiinteistöarvioinnin perusteet. Espoo: Otatieto Oy.