

27.3.2025

MML 76513/00 04 00/2025

Hallituksen esitys (HE 218/2024) eduskunnalle lunastuslain muuttamisesta

Maa- ja metsätalousvaliokunta
MmV@eduskunta.fi

HUOMIOITA MAANMITTAUSLAITOKSEN TEHTÄVIEN NÄKÖKULMASTAKorvaustaso

Maanmittauslaitos toimii lunastuslakia soveltavana viranomaisena. Korvaustasoa koskeviin muutosehdotuksiin Maanmittauslaitoksen näkökulma on neutraali.

Lunastusprosessi

Lunastusprosessin sujuvuuden ja oikeusvarmuuden näkökulmasta Maanmittauslaitos haluaa kiinnittää huomiota kolmeen ehdotuksen sisältämään muutokseen; 1) lakimuutoksen voimaantulo (siirtymäsäännös), 2) asunto- ja ammattiomaisuuden suoja (32 §) ja 3) korvauslajien keskinäisiin suhteisiin metsämaalla (29 §).

1) Siirtymäsäännös

Ehdotettu lakimuutos edellyttää Maanmittauslaitokselta sisällöllistä ja teknistä valmistautumista. Tekninen valmistautuminen edellyttää tietojärjestelmäpäivityksiä. Tietojärjestelmäpäivitysten määrittely ja toteutus on aloitettu jo vuoden 2024 puolella ja ne valmistuvat syyskuussa 2025.

Tietojärjestelmäpäivitysten osalta kyse on lakimuutoksen hallitusta käyttöönottamisesta. Korotetulle korvaustasolle luodaan Maanmittauslaitoksen automaattisessa korvausdokumentti - järjestelmässä selkeät puitteet, joiden avulla voi kiinteistökohtaisesti havaita, miten korvattava omaisuus on arvioitu markkina-arvoon ja mikä on kokonaiskorvausta korottavien eri kertomien vaikutus. Erityisesti korvaustason korottaminen +25%:lla ilmenee jatkossa selkeästi omana summanaan kiinteistökohtaisessa korvausyhteenvedossa.

Jotta muuttunutta lainsäädäntöä voitaisiin alusta asti soveltaa hallitusti ja lunastustoimituksen osapuoliin nähden selkeästi ja ymmärrettävästi, on em. sovelluspäivitysten ja lunastustoimitusten loppukokousten (korvauspäätösten antamisten) valmistelun vaatiman ajan näkökulmista varattava siirtymäaikaa.

Maanmittauslaitoksessa on tällä hetkellä käsittelyssä yhteensä noin 800 maanmittaustoimitusta, joissa määrätään korvauksia lunastuslakiin perustuen (maantiet, rautatiet, sähkönsiirtolinjat, kaivokset, jne.). Toimituksia valmistuu vuosittain noin 400 kpl, eli keskimäärin kahdeksan toimitusta viikossa. Käsittelyssä oleviin toimituksiin on jo tämän lakiehdotuksen käsittelyvaiheissa kohdistunut aikataulupainetta lunastusten osapuolten toimesta; toisaalta lunastusten loppuunsaattamista halutaan nopeuttaa, jotta korvaustasoa korottava lakimuutos ei ehtisi voimaan, ja toisaalta aikataulua halutaan hidastuttaa päinvastaisessa tarkoituksessa. Tästä näkökulmasta muutoksen

27.3.2025

MML 76513/00 04 00/2025

käyttöönoton hallittavuutta parantaisi se, että aikajänne muutoksen sisällön vahvistumisen ja voimaantuloajankohdan välillä olisi mahdollisimman lyhyt.

Teknisen valmistautumisen ja keskeneräisten lunastustoimitusten näkökulmista Maanmittauslaitoksen odotukset siirtymäsäännöstä kohtaan ovat vastakkaisia.

Maanmittauslaitoksen näkökulmasta optimaalinen voimaantuloajankohta ehdotetulle lakimuutokselle olisi alkaen kaksi kuukautta lakiehdotuksen sisällön vahvistamisesta, kuitenkin aikaisintaan 1.10.2025.

2) Asunto- ja ammattiomaisuuden suoja (ehdotettu 32 §)

Ehdotetun 32§:n mukaan asunto- ja ammattiomaisuuden suoja laajenisi koskemaan kaikkia lunastuslain alaan kuuluvia lunastustilanteita. Muutos aikaisempaan nähden on merkittävä.

Ehdotetussa säännöksessä epäselvyyttä ei aiheuta asuntomaisuuden suoja eikä ammattiomaisuuden suoja niiltä osin, kun kyse on ammatin harjoittamiseen liittyvästä rakennuksesta tai muutoin yksiselitteisestä tuotantolaitoksesta tai muusta pistemäisestä kohteesta. Erityistä epäselvyyttä ei myöskään aiheuta korvattavan kohteen mahdollinen markkina-arvoa korkeamman jälleenhankinta -arvon määrittäminen.

Tulkinnanvaraa olisi vain siitä, milloin yksityishenkilö (tai kuolinpesä) menettää sillä tavalla sivuelinkeinona harjoittamansa maa- tai metsätalouden tuotantoalustaa, että markkina-arvoisen (tai jälleenhankinta-arvoisen) menetyksen lisäksi tulisi korvata myös ko. lainkohdan perusteluissa mainitut ns. transaktiokustannukset, joita voisivat olla varainsiirtovero, lainhuudatusmaksu ja lohkomiskustannukset.

Ehdotuksen mukaan merkitystä voitaisiin antaa luonnollisen henkilön ollessa kyseessä myös omistajan henkilöön liittyville kohtuusnäkökohdille.

Ehdotetun säädöksen tulkinta olisi haasteellista tyypillisesti ns. nauhamaisissa lunastuksissa, joita ovat esimerkiksi maantiealueiden leventämiseen tai voimaansiirtolinjoihin liittyvät lunastukset. Lunastettavat alueet voivat olla hyvinkin pienialaisia ja maanomistajakohtaiset korvaukset usein matalampia, kuin edellä mainitut transaktiokustannukset. Nauhamaisissa lunastuksissa maanomistajat ovat enimmäkseen yksityishenkilöitä, ja vuosittain tällaisten lunastusten kohteeksi on joutunut yli 10 000 maanomistajaa. Korvaukset nauhamaisien lunastusten pienialaisissa menetyksissä on toimituskäytännössä määrätty ilman luonnolliseen henkilöön liittyvien kohtuullisuusnäkökulmien tarkastelua.

Tapauskohtaiseen harkintaan jäävä soveltaminen vakiintuisi vähitellen lunastustoimikuntien päätöksiä koskevissa muutoksenhakuprosesseissa maa- ja korkeimman oikeuden tuomioiden viitoittamana.

Maanmittauslaitos esittää, että ehdotettua 32 §:ää voisi tarkentaa tai säädöksen tulkintaa muutoin ohjata siten, että metsäomaisuuteen liittyvän ammattiomaisuuden osalta korvattavaksi tulisi vain sellaiset tilanteet, missä metsämaan kokonaismenetyksessä ja menetetyt metsämaan osuus ko. omistajan omistusten kokonaisuudessa johtavat siihen, että pää- tai sivuelinkeinona (pää- tai sivuammattina) harjoitettava metsätalous tosiasiallisesti vaarantuu ja tämä vaarantuminen voidaan

27.3.2025

MML 76513/00 04 00/2025

todennäköisesti estää siten, että omistaja hankkii vastaavan arvoisen metsämaan menetetyn tilalle.

Tällä täsmennyksellä tapauskohtaisesti jäisi harkittavaksi merkittävästi pienempi osa vähäisiä metsämaan menetyksiä ja korvauskäsittelyssä huomio kiinnittyisi paremmin oleellisiin elinkeino- ja ammattiomaisuuden menetyksiin.

3) Korvauslajit metsämaahan kohdistuvissa lunastuksissa (ehdotettu 29.2 §)

Ehdotetun 29.2 §:ssä säädetään korvauslajeista. Asialla on korvausten määrittämisen ja korvaustason kanssa jatkossa erityistä merkitystä, koska korvaustason korotuksen (+25%) ehdotetaan kohdistuvan kohteen- ja haitankorvauksiin, eikä esimerkiksi vahingonkorvauksiin.

29.2 §:ää perustellaan siten, että vahingonkorvauksia voidaan määrätä esimerkiksi puuston ennenaikaisesta hakkuusta, taimikon menetyksistä, tuulenkaadoista, sadonmenetyksistä, muuttokustannuksista tai muusta kertaluonteisesta menetyksestä. Korvauslajien keskinäisiin rajoihin kiinnitetään ehdotuksessa erityistä huomiota (HE yleisperustelut, kohta 4.1.5).

Maanmittauslaitos korostaa, että nykyisessä toimituskäytännössä korvauskäsittelyssä metsämaahan kohdistuvaa sellaista menetyksiä, joka käytännössä estää metsätalouden harjoittamisen kokonaan (esim. voimansiirtolinja), korvaus perustuu metsäpalsta -kokonaisuuden markkina-arvoon. Tämän lakiehdotuksen myötä tämä periaate näyttäisi entisestään korostuvan.

Metsämaan markkina-arvo koostuu kaikkien metsäkuvion laskennallisten osatekijöiden summana. Osatekijöitä ovat paljaan maapohjan laskennallinen tuottoarvo, puuston hakkuuarvo, taimikon kustannusarvo ja kasvatusikäisen puuston odotusarvo. Näiden osatekijöiden yhteenlaskettu arvo on metsäkuvion summa-arvo. Summa-arvoa korjataan metsäpalstojen toteutuneiden vapaaehtoisten kauppojen avulla määritettävällä korjauskertoimella. Näin summa-arvosta saadaan johdettua markkina-arvo.

Kun kyseessä on metsätalouskäytössä olevan metsämaan kokonaisuutta koskeva menetys, metsä korvataan kokonaisuutena kaikkine laskennallisine arvo-osineen täyteen markkina-arvoon. Tällöin erilliset vahingonkorvaukset ennenaikaisesta hakkuusta ja taimikon menetyksestä eivät enää erillisinä vahingonkorvauksina tule kysymykseen.

Metsätaloudellisen markkina-arvon on toimituskäytännössä katsottu perustustuvat metsän kokonaisvaltaiseen menetykseen, jolloinka korvauslajina on katsottu kaikilta osin olevan kohteenkorvaus. Tällä soveltamiskäytännöllä metsätalouskäytössä olevan metsämaan menetyksiin kohdistuu jatkossa ehdotettu korvaustason +25% korotus kokonaisuudessaan.

Maanmittauslaitos esittää, että nykyistä metsämailla toimituskäytännössä sovellettua linjaa eri korvauslajien jaottelussa voidaan jatkaa ehdotetun 29.2 §:n tai sen perustelujen estämättä, koska nykykäytäntö toteuttaa tämän lakiehdotuksen tarkoitusta kokonaisuutena.

Mauri Asmundela
johtaja, lunastus ja arviointi