

26.3.2025

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta

Viite: Lausuntopyyntö HE 218/2024 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Fingrid Oyj kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto hallituksen esityksestä.

Fingridin toimintaympäristö

Fingrid Oyj:n vastuulla on Suomen kantaverkon ylläpito ja kehittäminen sekä käytön suunnittelu ja valvonta. Samoin Fingrid Oyj:n on toiminta-alueellaan liitettävä sähköverkkoonsa tekniset vaatimukset täyttävät sähkönkäyttöpaikat ja voimalaitokset.

Käynnissä olevan energiamurroksen ja laajan uusiutuvan energian rakentamisen johdosta Fingridillä on uusiutuvan sähköntuotannon liityntäkyselyitä noin 400 GW verran sekä tämän houkuttelemana runsaasti uuden kulutuksen liityntäkyselyitä. Määrät ovat moninkertaisia Suomen nykyiseen sähkön tuotantoon ja kulutukseen nähden ja osoittavat Suomella olevan suuri potentiaali hakea energiamurrokseen perustuvaa kasvua ja hyvinvointia. Fingridin seuraavan kymmenen vuoden investointisuunnitelma on historiansa suurin, noin 4 miljardin euroa, sisältäen noin 3 800 kilometriä kantaverkon 400 kilovoltin voimajohtoja. Fingridin voimajohtohankkeet ovat kriittinen edellytys sähkön tuotanto- ja kulutusinvestointien toteutumiselle. Yhden kantaverkon voimajohtohankkeen viivästyminen tai toteuttamatta jääminen estää aina usean uusiutuvan energian tuotanto- tai kulutushankkeen toteutumisen.

Sähköistyvä yhteiskunta tarvitsee peruspilarikseen siirtokykyisen ja luotettavasti toimivan kantaverkon, joten kantaverkon vahvistushankkeiden sujuvaan etenemiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Lunastuslain mukainen lunastuslupa on samalla hankkeen rakentamislupa, eikä lunastuslakiin tehtävillä muutoksilla tulisi täten ainakaan vaikeuttaa tai viivästyttää voimajohtohankkeiden rakentamista.

Aluksi

Lunastuslain korvauserusteiden uudistaminen on ollut hallituksen esityksen mukaisesti vireillä, jotta lunastuskorvaus varmuudella täyttäisi kaikissa tapauksissa täyden korvauksen vaatimuksen.

Hallituksen esityksessä todetusti korvausjärjestelmä on toiminut pääsääntöisesti asianmukaisesti, mutta osassa tapauksista on arvon määrittämiseen liittyvien haasteiden osalta ollut epäily, että lunastuskorvaus ei vastaisi täysimääräisesti menetystä.

Pelkkä epäily ei tarkoita sitä, ettei korvaus näissäkin tapauksissa olisi ollut täysimääräinen. Voidaan katsoa, että vain osa näistä epäilyksenalaisista tapauksista on johtanut täyden korvauksen vajeeseen. Asian laajuus ei ymmärtääksemme ole suuri.

Fingrid Oyj

Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi

26.3.2025

Tästä huolimatta hallituksen esityksessä esitetään kaavamaisista 25 %:n korotusta lunastuskorvauksiin. Kyseenalaistamme sen, että tämä korotus kaikkiin lunastustilanteisiin ja lunastuskorvauksiin olisi hyvä tai tarpeellinen ratkaisu puuttua tietyissä arviointitapauksissa tapahtuvaan epätarkkuusriskiin. Perustelemme asiaa seuraavaksi.

Korvausarviointi metsämaalla

Ylivoimainen valtaosa korvausarvioinnista ja korvauspäätöksistä voimajohtolunastuksissa, ja nähdäksemme myös muiden väylähankkeiden lunastuksissa, koskettaa maa- ja metsätalousmaan korvauksia. Korvausarviointi näissä on hyvin vakiintunut ja käytössä olevilla korvausperusteilla päästään hyvin luotettavasti kiinteistön markkina-arvon määritelmään. Korvausarviointi toteutetaan myös maanomistajan eduksi yksinkertaistettuna, että esimerkiksi normaaliin metsätalouden arviointiin kuuluva kokonaisarvon korjaukseksi kutsuttu tilakohtainen vähennysprosentti (yleensä 15-30%) jätetään kokonaan huomioimatta.

Voimajohtoalueiden korvausarvioinnin erityispiirteitä

Tämän lisäksi voimajohtohankkeisiin metsämaalla sisältyy muitakin kokonaiskorvausta korottavia tekijöitä, jotka varmistavat sen, että täyden korvauksen voidaan nähdä varmasti täyttyvän. Tarvittava puuston poisto hoidetaan lunastajan toimesta, jolloin maanomistaja saa myytyä hänelle kuuluvan puuston hinnalla, joka ei sisällä hakkuukustannuksia. Voimajohtoalue korvataan täyteen arvoon, vaikka omistusoikeus ei siirry ja voimajohtoalueelle jää edelleen muitakin hyödyntämismahdollisuuksia. Lisäksi voimajohtoalue sisältää reunoillaan 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joilla puustoa saa rajoitettuun mittaan edelleen kasvattaa. Reunavyöhyke korvataan kuitenkin täyteen metsätaloudelliseen arvoon vastaavalla tavalla kuin puuton johtoaukeakin.

Puustokorvauksen saaminen lunastustoimituksen kautta

Puuston korvaamisen osalta on huomattava, että Maanmittauslaitoksen päivittyneen ohjeistuksen myötä lunastustoimikunnat ovat viimeisen kahden vuoden aikana säännönmukaisesti päättäneet, että maanomistaja voi yksipuolisesti vaatia myös puustolle määrättäväksi lunastuskorvauksen. Asiasta ei ole vielä oikeuskäytäntöä.

On pidettävä mahdollisena, että menettely vakiintuu. Näin ollen, hallituksen esityksessä esitetty 25 %:n korotus lunastuskorvaukselle koskisi toteutuessaan myös lunastettua puustoa. Valtaosassa tilanteissa metsämaan suurin arvo on puuston hakkuuarvossa. Puuston hakkuuarvon markkina-arvon määrittäminen on erittäin tarkkaa, sillä erilaiselle puulle on olemassa jatkuvasti mitattavissa oleva markkina-arvo. Korotus lunastuskorvaukselle on siis suoraan korotus markkinahintaan. Maanomistajille ei myöskään jää intressiä suostua puun kaatoon voimajohtohankkeessa, jos lunastuskorvauksen myötä hinnan tiedetään olevan korkeampi kuin vapailla markkinoilla. Tämä vaikeuttaa puunkaatoa hankkeen ja kunnossapidon näkökulmasta.

26.3.2025

Yhteenvedo korvausarvioinnista metsämaalla

Edellä mainituin perustein metsätalousmaan korvausarviointi ei sisällä sellaisia epävarmuuksia, että maanomistaja joutuisi kantamaan riskin arviointiepätarkkuudesta. Kiinteä korotus lunastuskorvaukseen olisi suoraan ylimääräinen korotus markkina-arvoon.

Puustokorvauksen korottaminen tuloverolain 49 §:ää tai sen soveltamisohjetta muuttamalla

Voimajohtohankkeissa Fingrid kilpailuttaa puustolle ostajan, maksaa puuston poistosta aiheutuvat kulut ja tarjoaa kullekin maanomistajalle mahdollisuutta osallistua sopimusperusteisesti puuston myyntiin, kilpailutettuun puun hintaan. Valitettavasti sopimusperusteinen puuston myynti verotetaan normaalina puunmyyntitulona, jolloin myyntitulosta maksetaan veroa 30 tai 34 %. Kuten edellä on todettu maanomistajalle saattaa uudistuksen voimaantultua olla houkuttelevampaa jättää puustokorvauksen käsittely lunastustoimitukseen, koska korvaukselle saa 25 %:n korotuksen ja lunastuskorvauksen verokohtelu on huomattavan lievä suhteessa puunmyyntitulon verotukseen.

Sopimusperusteinen puustonpoisto on Fingridille keskeinen toimintatapa ja voimajohtalueiden kunnossapidon kannalta tehokas, emmekä haluaisi lainmuutoksen synnyttävän tilannetta, että siihen osallistuminen ei olisi maanomistajalle kannattavaa. Tilanteen ratkaisemiseksi sekä toiminnanharjoittajien että maanomistajien kannalta hyödyttävällä tavalla olemme useasti yhdessä MTK ry:n kanssa esittäneet, että tuloverolain 49 §:ää tai sitä koskevaa verottajan ohjetta tulisi muuttaa siten, että lunastuskorvausten verotuksessa noudatettava hankintameno-olettama laajennettaisiin koskemaan myös lunastushanketta varten tarpeellisiin vapaaehtoisiiin puukauppoihin, eikä pykälän sananmukaisesti tulkittuna ainoastaan kiinteistöihin.

Tällä yhteisesti ehdottamallamme muutoksella sopimusperusteisen puunmyyntitulon verotus lievenisi 30 %:sta samalle tasolle kuin lunastuskorvaukset eli 6 %:iin. Tällä varmistettaisiin se, että sopimusperusteinen puustonpoisto on tulevaisuudessakin maanomistajille houkuttelevaa ja maanomistajalle jäisi puuston myynnistä vähintään 24 % enemmän tuloa käteen. Samalla saataisiin poistettua ristiriitaisuus siitä, että yhdessä hankkeessa poistetun puuston myyntitulon verotus riippuu siitä, mitä kautta raha tilitetään.

Aurora Line -voimajohtohankkeessa (201 km, noin 980 ha ja hakattu puusto 67 300 m³) poistetun puuston arvo oli noin 4 020 000 €. Kun lasketaan kaavamaisesti koko puuston arvolle puunmyyntitulon veron 30 % erotus lunastuskorvauksen verotukseen 6 % on erotus 965 000 €, mikä vastaa noin 980 €/ha. Vastaavasti Järvilinjan vahvistamista koskevassa hankkeessa (221 km, 1038 ha ja hakattu puusto 106 000 m³) veromuotojen erotus oli jopa 1 400 €/ha. Voimajohtohankkeissa verotuksen muutoksella metsanomistajilla jäisi puunmyyntituloa keskimäärin 1 000 - 1 400 €/ha enemmän käteen.

26.3.2025

Muut lunastuskohteet ja arviointiepätarkkuus

Lunastuksen kohteeksi voi joutua muunkinlaisia omistuksia. Jos kysymyksessä on esimerkiksi vakituinen tai vapaa-ajan asunto, tai niihin kohdistuva pysyvä haitta, kohteen arvon tai haitan määrittäminen on puolestaan haasteellisempaa. Näissä tapauksissa kohteita arvioidaan käytännössä kauppaa-arvomenetelmällä, jossa arvioinnin vaikeus muodostuu kohteiden yksilöllisyydestä ja vertailukauppojen mahdollisesta vähäisyydestä.

Lunastustoimikunnan puheenjohtajana toimiva Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva toimitusinsinööri on kiinteistöarvioinnin ammattilainen. Lunastustoimituksia suorittavien toimitusinsinöörien ammattitaitoon kuuluu haastavienkin kohteiden arviointi.

Lunastustoimitukset ovat vaativimpia maanmittaustoimituksia, ja niitä käsittelevät toimitusinsinöörit ovat kokeneita ja koulutautuneita maanmittausinsinöörejä. Toimitusinsinöörit osaavat arvioida sen, milloin arviointi sisältää sellaista epätarkkuutta, että markkina-arvoksi määriteltyä lunastuskorvausta tulee korottaa lakiin mahdollisesti kirjattavalla kertoimella.

Hallituksen esityksessä viitattu, mutta sivuutettu ja ilman tarkempaa selvittämistä jätetty mahdollisuus jättää lunastuskorvauksen korotus lunastustoimikunnan vastuulle, olisi mielestämme hyvä vaihtoehto kohdistaa arviointiepätarkkuuden varmistaminen niihin arviointikohteisiin, joissa se tulee kyseeseen. Näin voitaisiin tehokkaasti puuttua juuri siihen ongelmaan, johon hallitus esityksen tavoitteissa haluaa puuttua, eli sen varmistamiseen, että lunastuskorvaus johtaa täyteen korvaukseen.

Lopuksi ja yhteenveto

Hallituksen esityksessä 25 % korotus koskee lunastustoimituksessa määrättäviä kohteen- ja haitankorvauksia. Hallituksen esityksestä onkin poistettu aikaisemmin luonnokseen sisältynyt myös vahingonkorvauksia koskeva korotus. Pidämme ratkaisua oikeana.

Fingridille on tärkeää, että kriittiset sähkönsiirtohankkeemme ja myös muut tärkeät infrastruktuurihankkeet ovat yleisesti hyväksyttäviä, emmekä vastusta tähän tähtääviä lunastuslain muutoksia. Hallituksen esityksen mukainen 25 %:n kiinteä korotus lunastuskorvauksille korottaisi hankkeiden kustannuksia, mutta kokonaisuuden kannalta Fingrid Oyj:lle on tärkeintä hankkeiden sujuvoittaminen, mikä taas omalta osaltaan mahdollistaa energiamurroksen ja vihreän siirtymän toteutumisen.

Ei ole kuitenkaan näyttöä siitä, että olisi yleisesti hyväksyttävää, että maata ja muuta lunastuksen kohteita omistavat saavat taloudellista hyötyä lunastuksista, joiden maksajia ovat valtaosassa hankkeita viime kädessä muut kansalaiset. Hallituksen esityksestä ei näy myöskään tällaista poliittista tahtotilaa. Lunastuskorvauksia koskeva julkinen ja poliittinenkin keskustelu onkin lähtenyt niistä väitteistä, että maanomistajien todellinen menetys ei tulisi korvatuksi. Onkin ymmärrettävää, että on laajaa kannatusta sille, että maanomistaja ei joudu tappiolle. Kuitenkin, kuten lausunnossamme olemme todenneet, tilanne ei kuitenkaan ole tämä, vaan täysi korvaus toteutuu jo nykyisen lain puitteissa. Huomautamme, että julkinen keskustelu on sisältänyt myös huomattavia virheoletuksia, väärinymmärryksiä ja suoraviivaistuksia.

26.3.2025

Arviointiepätarkkuuden ja omaisuuden suojan varmistaminen ei edellytä aiemmin perustelemallamme tavalla korotusta lunastuskorvauksille tai korvauksen korottaminen olisi mahdollista ainakin osittain verotuslainsäädäntöä tai sen ohjeistusta muuttamalla.

Toissijaisesti, mikäli lunastuskorvauksia kuitenkin päätetään korottaa, parempi ja tarkemmin rajattu vaihtoehto olisi laajentaa lunastustoimikunnan harkintavaltaa silloin, kun tunnistetaan olevan erityinen arviointiepätarkkuus. Tällöin lunastustoimikunta omalla päätöksellään voi varmistaa, että arviointiepätarkkuus ei tule maanomistajan tappioksi.

Lisäksi huomautamme, että tulisi selvyyden vuoksi selvästi todeta, että korotus ei koske lunastuslain 95 §:n mukaista korkoa.

Kunnioittavasti

Helsingissä 26.3.2025

Fingrid Oyj
Asiakkaat ja kantaverkkosuunnittelu



Jussi Jyrinsalo
johtaja