

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > Loppukokous

Alkukokous

Maastomittaukset, mahdollinen ennakkohaltuunotto

Jatkokokous/kset (tarpeen mukaan)

Lunastusalueen toteaminen, vaatimukset, vastine, arviolausunnot, katselmus

Loppukokous

Korvausten suorittaminen, haltuunotto, muutoksenhakumahdollisuus

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > Ersättningsärenden > Slutsammanträde

Inledningssammanträde

Terrängmätningar, eventuellt förhandsbesittningstagande

Försättningsammanträde/n (enligt behov)

Konstaterande av inlösningsområdena, yrkanden, bemötande, värderingsutlåtanden, syn

Slutsammanträde

Betalning av ersättningar, besittningstagande, möjlighet att söka ändring

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > **Jatkokokous** > Korvausasiat > Loppukokous

Jatkokokous

- Maantien rakentamisen jälkeen pidetään yleensä jatkokokous, jossa:
 - Esitellään toimituskartta ja pinta-alaselitelvät
 - Annetaan määräaika lopullisten korvausvaatimusten ja tienpitäjän vastineen jättämiseksi
 - Sovitaan tarvittaessa maastokatselmuksen ajankohta

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > **Fortsättningssammanträde** > Ersättningsärenden > Slutsammanträde

Fortsättningssammanträde

- Efter att landsvägen har byggts hålls i allmänhet ett fortsättningssammanträde, där
 - Förrättningskartan och arealbeskrivningarna presenteras
 - Meddelas tidsfrist för slutliga ersättningsyrkanden och väghållarens bemötande
 - Vid behov kommer parterna överens om tidpunkten för terrängsyn



Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausperiaatteet (1/2)

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, jolla tarkoitetaan, ettei lunastus muuta kenenkään varallisuusasemaa
- Korvaus perustuu kohteen markkina-arvoon
 - Korvaus voi perustua kohteen markkinoilta saatavan arvon sijaan esim. kohteesta saatavaan tuottoon tai siihen uponneisiin kustannuksiin

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Ersättningsprinciper (1/2)

- Vid bestämmande av ersättningar för förluster är utgångspunkten principen om full ersättning, vilket betyder att ingens ekonomiska ställning förändras vid inlösningen
- Ersättningen grundar sig på objektets marknadsvärde
 - I stället för marknadsvärdet kan ersättningen bestämmas enligt den förväntade avkastningen från objektet eller de kostnader som lagts ned på det

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausperiaatteet (2/2)

- Lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille **korvaukset määrätään viran puolesta**, muille vain vaadittaessa
 - Asianosaisen on kuitenkin hyvä esittää näkemyksensä aiheutuneista haitoista ja vahingoista, sillä lunastustoimikunta ei voi aina havaita kaikkia aiheutuneita menetyksiä
- Asianosaiset voivat halutessaan myös sopia korvauksista hakijan kanssa

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Ersättningsprinciper (2/2)

- **Ersättning** för de fastigheter som är föremål för inlösningen **bestäms på tjänstens vägnar**, för övriga endast enligt yrkande
 - Sakägarna har skäl att framföra sina synpunkter på skador och olägenheter som inlösningen orsakar, eftersom inlösningskommissionen nödvändigtvis inte alltid noterar alla förluster
- Sakägarna kan avtala om ersättningar med inlösningens sökande

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Lunastuskorvaus

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. viljelyhaitoista pelolla, meluhaitasta, taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - Jos jäljelle jäävälle kiinteistölle aiheutuva haitta on huomattava, lunastus voidaan laajentaa koskemaan myös tätä aluetta, jos maanomistaja tai lunastaja sitä pyytää
 - Haittoja voidaan poistaa tai vähentää myös tilusjärjestelyllä
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä, lunastukseen liittyvän hankkeen takia vahingoittuneesta kaivosta, salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Inlösningersättning

- Inlösningersättningen utgörs av ersättning för föremål, ersättning för olägenhet (men) och skadestånd
 - **Ersättning för föremål** bestäms för den egendom som ska inlösas
 - **Ersättning för olägenhet** kan bestämmas bland annat för en sänkning av fastighetens värde till följd av bullerolägenheter, olägenheter för odling på åker eller ändring i landskapet
 - Om den olägenhet som orsakar för den kvarstående fastigheten är betydande kan inlösningen utvidgas till att omfatta även detta område om markägaren eller inlösaren begär om det
 - Olägenheter kan åtgärdas eller minskas även med ägobyte.
 - **Skadestånd** kan bestämmas för bland annat förtida avverkning av trädbestånd, skördeförlust eller för brunnar eller täckdiken som skadats till följd av projektet
- Ersättningar för objekt och olägenhet som inlösningskommissionen bestämmer höjs med 25 % för att säkerställa att en full ersättning uppnås

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvauksista sopiminen

- Lunastaja ja asianosainen voivat vapaasti sopia korvauksista
 - Vastuu sopimuksen oikeudenmukaisuudesta on sopijoilla
 - Lunastustoimikunta valvoo ainoastaan, ettei kiinnityksenhaltijan oikeutta loukata
- Sovittuihin korvauksiin ei lisätä 25 %:n korotusta, ellei siitä ole mainintaa sopimuksessa
- Sopimusmuoto
 - Osapuolten yhdessä laatima sopimus
 - Vastapuoli hyväksyy toisen vaatimuksen tai tarjouksen
 - Suullisesti toimituskokouksessa
 - Kirjallisesti toimituskokouksen ulkopuolella
 - Huom! Lunastajan tai maanomistajan yksipuolinen ilmoitus ei ole sopimus

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Fortsättningssammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Avtal om ersättning

- Inlösaren och sakägaren kan fritt avtala om ersättningar
 - Parterna ansvarar för att avtalet är rättvist
 - Inlösningssammanträdet övervakar endast det att inlösningsinnehavarens rätt inte kränks
- Den avtalade ersättningen höjs inte med 25 % om höjningen inte nämns i avtalet
- Avtalsform
 - Parterna uppgör avtalet tillsammans
 - Motparten godkänner partens yrkande eller erbjudande
 - Muntligt vid sammanträdet
 - Skriftligt utanför sammanträdet
 - Observera! Inlösarens eller markägarens ensidiga anmälan utgör inte ett avtal

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Oikeudenvallvonta

- Asianosaiselle voidaan korvata **välttämättömät** kustannukset, jotka hänelle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta maantietoimituksessa
- Kustannusten määrää arvioitaessa on otettava huomioon ansion menetys, matkakustannukset sekä tarvittavien selvitysten laatu ja laajuus samoin kuin asiamiehen käyttämisen tarve
- Korvataan **vain vaadittaessa**
- Kaikista kustannuksista on esitettävä luotettava selvitys viimeistään toimituksen loppukokouksessa

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Rättsbevakning

- Sakägaren kan få ersättning för **nödvändiga** kostnader för bevakning av sakägarens rätt vid en landsvägsförrättning
- Vid beräkningen av kostnaderna ska beaktas förlorad förtjänst och resekostnader samt de erforderliga utredningarnas beskaffenhet och omfattning ävensom behovet att anlita ombud
- Ersättning betalas **endast enligt yrkande**
- En tillförlitlig utredning över alla kostnader ska framställas senast vid förrättningens slutsammanträde

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausten määrääminen

- Korvaukset voivat olla vain rahakorvauksia; eivät esimerkiksi työsuoritteita
- Korvaukset ovat kertakorvauksia
- Korvaukset määrätään toimituksen lopettamisen tai ennakkohaltuunoton aikaisessa hintatasossa
 - Jos yleinen hintataso ennakkohaltuunoton jälkeen nousee, maksamatta olevaa korvausta korotetaan kohonneen hintatason verran (ns. indeksikorotus)
- Jos toimituksessa on tehty ennakkohaltuunotto, korvauksille maksetaan 6 %:n vuotuinen korko haltuunotosta lukien (pois lukien oikeudenvallvontakorvaukset)

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Bestämmande av ersättningar

- Ersättningar kan endast bestämmas i pengar, inte exempelvis i form av arbetsprestationer
- Ersättningarna betalas i ett för allt
- Ersättningarna bestäms enligt den rådande prisnivån vid tidpunkten för förrättningens avslutande eller tidpunkten för förhandsbesittningstagande
 - Om den allmänna prisnivån stiger efter förhandsbesittningstagandet, höjs den obetalda ersättningen så att den motsvarar den högre prisnivån (s.k. indexhöjning)
- Om det vid förrättningen har utförts ett förhandsbesittningstagande, betalas en årlig ränta på 6 procent på ersättningarna räknat från tidpunkten för besittningstagande (subtraherat med rättsbevakningskostnaderna)

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausten maksaminen

- Lunastajan on maksettava korvaukset 3 kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta
 - Jos maanomistaja valittaa tehdystä korvauspäätöksestä, korvaukset maksetaan siitä huolimatta toimituksessa määrätyn suuruisena
 - Jos lunastaja valittaa korvauksista, se voi tallettaa riidanalaisen korvauksen osan
- Korvaukset maksetaan sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määrittämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu (huomioitava omistajanvaihdostilanteissa)
- Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi, jos korvauksen saajasta on epäselvyyttä tai koko kiinteistö lunastetaan taikka tallettaminen on tarpeen kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeuden turvaamiseksi

Landsvägsförrättnings framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Betalning av ersättningar

- Inlösaren ska betala ersättningarna inom 3 månader räknat från tidpunkten för förrättnings avgörande
 - Om markägaren söker ändring i förrättningsbeslutet betalas ersättningarna ändå till det vid förrättningen bestämda beloppet
 - Om inlösaren söker ändring i ersättningarna, kan den deponera den omtvistade delen av ersättningen
- Ersättningarna betalas till den som den inlösta egendomen eller ersättningsobjektet tillhör när ersättningen bestäms, om inte annat följer av utredningar vid förrättningen (ska beaktas vid ägarbyten)
- Ersättningen kan bestämmas att deponeras om ersättningsens mottagare är oklar eller om deponeringen är behövlig för att säkerställa rätten av en innehavare av en panträtt som belastar fastigheten

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > **Korvausasiat** > Loppukokous

Korvausten verotus

- Korvaukset ja korko ovat veronalaista tuloa
 - Saajan ilmoitettava oma-aloitteisesti verottajalle
- Korvausta verotetaan tyypillisesti luovutusvoittona tai maa-/metsätaloustulona
- Kohteenkorvauksiin ja yleensä myös haitankorvauksiin sovelletaan säännöstä luovutusvoiton osittaisesta verovapaudesta → hankintameno-olettama 80 %
 - Poistetusta pihakasvillisuudesta tai –rakenteista maksetut korvaukset ovat kuitenkin verovapaita
- Veronalaisen tulon sijaan saadut vahingonkorvaukset ovat veronalaista tuloa
 - Esimerkiksi korvaus sadon menetyksestä on maatalouden tuloa
- Tarvittaessa lisätietoja antaa Verohallinto
 - www.vero.fi / Syventävät vero-ohjeet / Maanmittaustoimitusten verovaikutuksia

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > **Ersättningsärenden** > Slutsammanträde

Beskattning av ersättningar

- De ersättningar och räntan som betalas är skattepliktig inkomst
 - Mottagaren ska självant göra en överlåtelseskattedeklaration
- Ersättningen beskattas i allmänhet som överlåtelsevinst eller som jord-/skogsbruksinkomst
- På ersättningar för föremål och i allmänhet även på ersättningar för olägenhet tillämpas bestämmelsen om överlåtelsevinsters partiella skattefrihet → antagande om anskaffningsutgift 80 %
 - Kostnader för borttagen gårdsväxtlighet eller konstruktioner på gården är skattefria
- Skadestånd som betalats i stället för skattebelagd inkomst är skattebelagd inkomst
 - Exempelvis är ersättning för skördeförlust inkomst av jordbruk
- Vid behov kan ytterligare information fås av Skatteförvaltningen
 - www.vero.fi / Detaljerade skatteinvisningar / Skattekonsekvenser av lantmäteriförrättningar

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > **Loppukokous**

Loppukokous

- Korvausvaatimusten, tienpitäjän vastineen ja maastohavaintojen perusteella lunastustoimikunta laatii lopulliset korvauspäätökset
- Loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös:
 - Määritellään lunastettava omaisuus
 - Määrätään lopulliset korvaukset
 - Päätetään korvausten maksamisesta
- Toimituksessa tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Muutoksenhakuohje lähetetään asianosaisille toimitusasiakirjojen liitteenä.

Landsvägsförrättnings framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > Ersättningsärenden > **Slutsammanträde**

Slutsammanträde

- Inlösningskommissionen gör slutliga ersättningsbeslut med stöd av ersättningsyrkanden, väghållarens bemötande och terrängobservationer
- Vid slutsammanträdet meddelas inlösningsbeslutet:
 - Bestäms den egendom som inlöses
 - Bestäms slutliga ersättningar
 - Fattas beslut om betalning av ersättningar
- Ändring i förrättningsbeslut kan sökas inom 30 dagar efter tidpunkten för förrättnings avgörande. Anvisningar om sökande av ändring skickas till sakägarna som bilaga till förrättningshandlingarna.

Maantietoimituksen eteneminen

Alkukokous > Ennakkohaltuunotto > Rakennustyöt > Maastotyöt > Jatkokokous > Korvausasiat > **Loppukokous**

Toimituksen päättyminen

- Toimitus päättyy viimeistään 14 päivän kuluttua loppukokouksesta. Toimitusasiakirjat ovat saatavilla toimituksen päätyttyä.
 - Kun toimitus on vireillä, sen perustiedot, vaiheet ja asiakirjat löytyvät Maanmittauslaitoksen Asiointipalvelusta
<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>
- Päätösten lainvoimaisuuden jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin
 - Lunastetut alueet vähennetään kiinteistöjen pinta-aloista

Landsvägsförrättningens framskridande

Inledningssammanträde > Förhandsbesittningstagande > Byggarbeten > Terrängarbeten > Försättningsammanträde > Ersättningsärenden > **Slutsammanträde**

Förrättningens avgörande

- Förrättningen avgörs senast 14 dagar efter slutsammanträdet. Förrättningshandlingarna är tillgängliga efter tidpunkten för förrättningens avgörande.
 - När en förrättning är anhängig publiceras förrättningens basuppgifter, skeden och förrättningshandlingar i Lantmäteriverkets e-tjänst <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/e-tjanster/e-tjanst-personkunder>
- Efter att besluten har vunnit laga kraft:
 - Förrättningen antecknas i fastighetsregistret
 - De inlösta områdena tas bort från fastigheternas arealer

Tunnumme Maan –
turvaamme tulevaisuutta

Vi känner Jorden –
vi tryggar framtiden



MAANMITTAUSLAITOS
LANTMÄTERIVERKET