



Voimajohtoalueen lunastustoimitus



Voimajohtoalueen lunastustoimitus

Esityksen sisältö:

- Milloin voimajohtoalueen lunastus on tarpeen?
- Mitä lunastustoimituksessa tehdään?
- Mikä on lunastustoimikunta, entä ketkä ovat hankkeen asianosaisia?
- Mihin lunastaminen perustuu?
- Lunastusluvan tyypilliset rajoitukset
- Miten lunastustoimitus etenee?



Milloin voimajohtoalueen lunastus on tarpeen?

On tarpeellinen, kun:

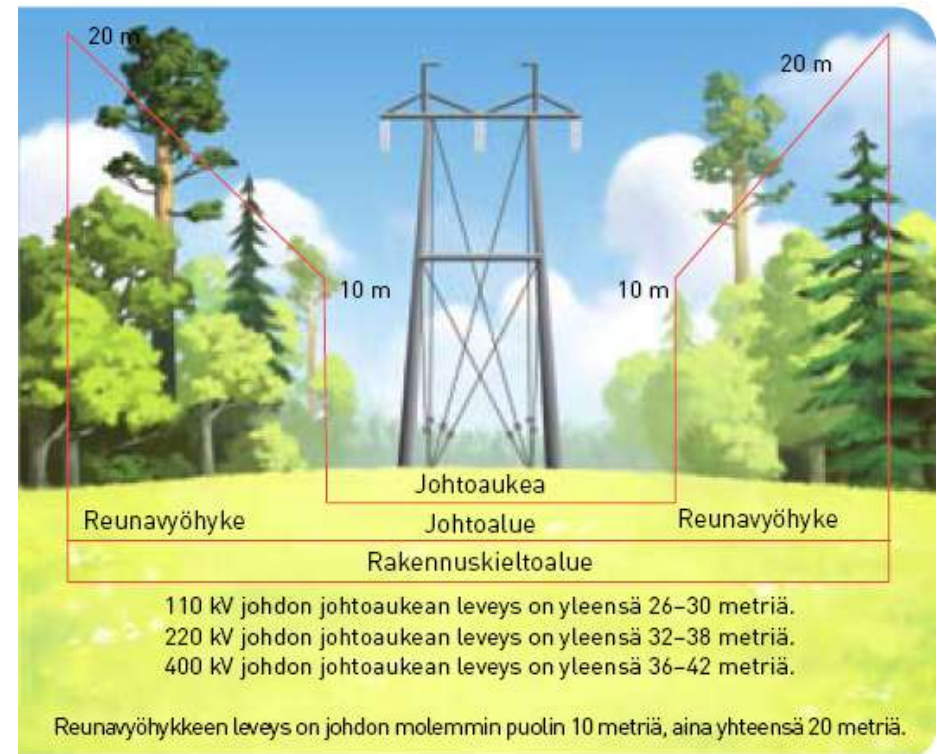
- 1) Rakennetaan uusi voimajohto uuteen johtoaukkoon
- 2) Rakennetaan uusi voimajohto vanhan rinnalle
- 3) Uusitaan vanha voimajohto nykyiseen sijaintiinsa ja leveyteensä
- 4) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue levenee (esim. jännitetason muuttuessa)
- 5) Uusitaan vanha voimajohto siten, että johtoalue kapenee

Menettely lunastustoimituksessa on samanlainen hanketyypistä riippumatta

Mitä lunastustoimituksessa tehdään?

Lunastustoimituksessa:

- Lunastajalle perustetaan voimajohdon rakentamiseksi ja kunnossapidämiseksi pysyvä käyttöoikeus
- Maapohjan omistus jää edelleen maanomistajalle
- Käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuvat taloudelliset menetykset korvataan maanomistajalle



Mikä on lunastustoimikunta, entä ketkä ovat hankkeen asianosaisia?

Lunastustoimikunta

- Lunastustoimikunta: Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä
- Lunastustoimikunta suorittaa toimituksen ja päättää asioista (mm. korvauksista) toimituskokouksissa
 - Ennen päätöksiä kuullaan asianosaisia

Asianosaiset

1. Lunastaja (lunastusluvan saaja, hakija)
 - Vastaa mahdollisesti vireillä olevan rakennushankkeen toteutuksesta
 - Vastaa sopimusneuvotteluista
 - Maksaa korvaukset ja toimituskustannukset
2. Maanomistajat (joita lunastus koskee)
3. Mahdollisesti rasite-, vuokra- ym. erityisten oikeuksien haltijat, naapurit jne.

Mihin lunastustoimitus perustuu?

Lunastus perustuu lunastuslupa

- Lunastamiseen tarvitaan valtioneuvoston myöntämä lunastuslupa
 - Maanmittauslaitoksen myöntämällä luvalla vähäisten hankkeiden tai suostumukseen perustuvien hankkeiden johdosta tarvittavaan lunastukseen

Luvan sisältö

- Lunastusluvassa mainitaan pääpiirteittäin, mitä omaisuutta lunastus koskee
 - Vähemmän tärkeiltä osilta ja yksityiskohtaisesti kohde jätetään usein lunastustoimituksessa päätettäväksi
- Lunastusluvassa kohde esitetään usein yleispiirteisesti kartalla
- Lunastusluvassa voidaan antaa lupa ennakkohaltuunottoon

Lunastusluvan tyypilliset rajoitukset

- Pylväsalat
 - Kolmea metriä lähemmäs pylväsrakenteita ei saa rakentaa rakenteita, kaivaa ojia tai perustaa tieoikeutta
- Metsätalous
 - Johtoaukealla ei voi kasvattaa puita
 - Reunavyöhykkeellä kasvupituus on rajoitettu
- Maatalous
 - Johtoaukeaa ja reunavyöhykettä saa viljellä ja johtojen alla liikkua maatalouskonein
 - Haittaa maataloudelle aiheutuu lähinnä pylväistä
- Rakentaminen
 - Johtoalue on kokonaisuudessaan rakennuskieltoaluetta
 - Muutostilanteissa rakennuskieltoalue useimmiten levenee
- Muu maankäyttö
 - Sellainen johtoaukean ja reunavyöhykkeen käyttö on sallittua, mikä ei aiheuta vaaraa voimajohdolle eikä ihmisille

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Alkukokous

Maastomittaukset, mahdollinen ennakkohaltuunotto

Jatkokokous

Vaatimukset, vastine, arviolausunnot, katselmus

Loppukokous

Korvausten suorittaminen, haltuunotto, muutoksenhakumahdollisuus

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Alkukokous

- Käydään läpi lunastusta koskevat yleiset asiat:
 - Toimituksen kulku pääpiirteissään
 - Korvausmenettely ja sovellettava lainsäädäntö (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)
- Lunastaja esittelee johdon rakentamishanketta ja sen aikataulua
- Esitetään alustava kartta
- Tehdään haltuunottokatselmus ja annetaan määräaika ennakko- tai lopullisille korvausvaatimuksille
- Käydään läpi puuston käsittelyn eri vaihtoehtoja (yhteismyynti, puut jäävät maanomistajalle tai puut lunastetaan), ja annetaan määräaika vaihtoehdon valinnalle
- Sovitaan tarvittavien maastokatselmusten suorittamisesta

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Ennakkohaltuunotto

- Haltuunotto on toimituksen vaihe, jonka päätteeksi annetaan päätös:
 - Haltuunotettavasta alueesta ja sillä olevasta omaisuudesta
 - Haltuunottoajankohdasta
 - Ennakkokorvauksista, jos niitä on vaadittu
- Haltuunottokatselmus ja -luettelo
- Ennakkokorvauksen suuruus on likimäärin $\frac{3}{4}$ lopullisesta korvauksesta
- Hakija saa oikeuden ottaa alueen haltuunsa, kun haltuunottokatselmus on julistettu päättyneeksi ja mahdolliset ennakkokorvaukset maksettu

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Rakennustyöt

- Voimajohtoalueen rakentamisvaiheessa sovitaan
 - Johtoalueelta hakattavan puuston poisto- ja myyntitavasta, ellei puustoa lunasteta
 - Yksityisteiden käytöstä rakentamisen aikana
 - Rakennustöistä aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta ja korvaamisesta
- Jos sopimukseen ei päästä, erimielisyydet ratkaisee lunastustoimikunta toimitusta jatkettaessa
- Puuston kaadot ja rakennustyöt voidaan aloittaa jo ennen haltuunottoa asianosaisten tekemien sopimusten perusteella



Lunastustoimituksen eteneminen

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

Rakentamistyöstä aiheutuvat vahingot

- Rakentamisesta aiheutuvat työnaikaiset vahingot korjaa tai korvaa urakoitsija
- Mikäli vahinkoja jää korjaamatta tai niistä ei päästä sopimukseen, vaatimukset tulee viime kädessä esittää lunastustoimituksessa
- Lunastustoimikunta määrää vahingoista rahakorvauksen



Lunastustoimituksen eteneminen

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

Maastotyöt

- Lunastettava ja haltuunotettava alue merkitään maastoon tarpeellisilta osin
 - Mahdolliset töiden alle jäävät rajapyykit mitataan
 - Omistusoikeudella lunastettavan alueen rajat merkitään maastoon rajamerkeillä
 - Kadonneiden rajamerkkien osalta suoritetaan rajankäynnit

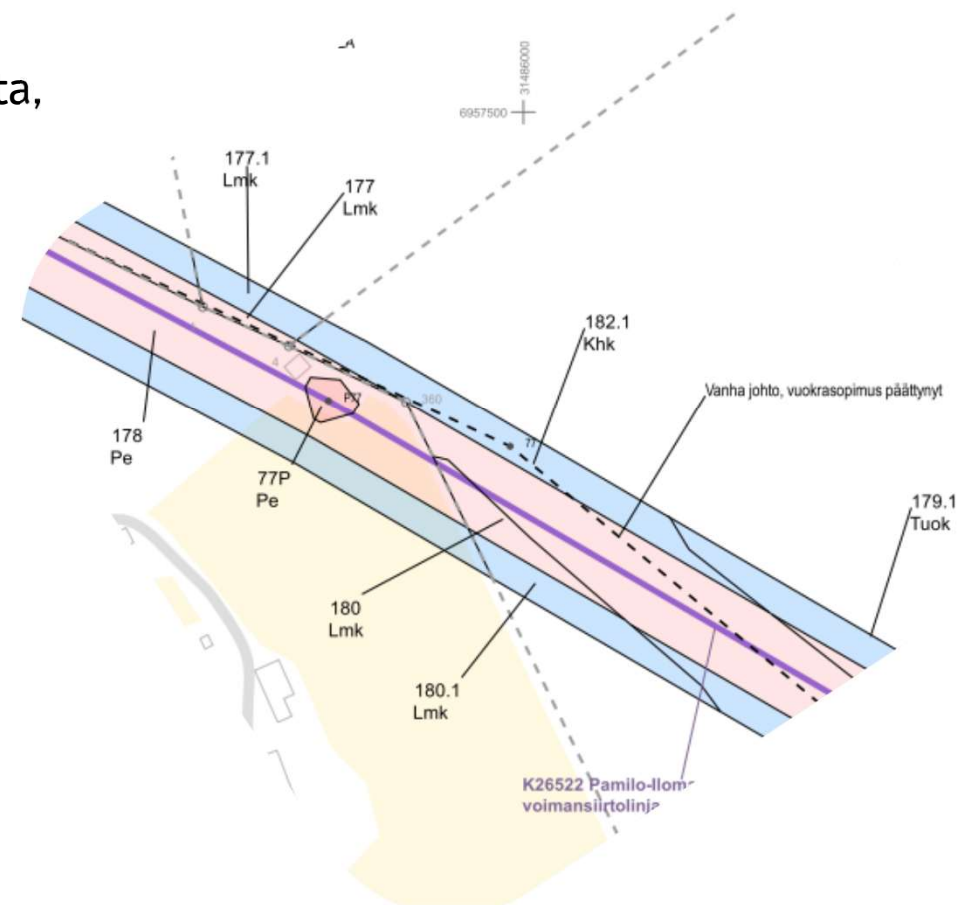


Lunastustoimituksen eteneminen

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

Toimituskartta

- Maastotöiden perusteella laaditaan toimituskartta, josta ilmenee mm.:
 - Lunastettava alue ja siihen rajoittuvat kiinteistöt
 - Korvattavat kohteet
 - Rasite- ja tieoikeudet
 - Tehdyt tilusjärjestelyt ja rajankäynnit
- Toimituskartta on pohjana määrättäville korvauksille yhdessä haltuunottotietojen kanssa



Lunastustoimituksen eteneminen

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

Jatkokokous

- Voimajohdon rakentamisen jälkeen pidetään yleensä jatkokokous, jossa:
 - Esitellään toimituskartta ja pinta-alaselitelvät
 - Annetaan määräaika lopullisten korvausvaatimusten ja lunastajan vastineen jättämiseksi
 - Sovitaan tarvittaessa maastokatselmuksen ajankohta
- Joskus em. kokous voidaan korvata kirjelmällä, jossa annetaan määräaika vaatimuksille ja määrätään katselmuksajankohta



Lunastustoimituksen eteneminen

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

Korvausperiaatteet

- Menetysten korvaamisessa lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, jolla tarkoitetaan, ettei lunastus muuta kenenkään varallisuusasemaa
- Korvaus perustuu kohteen markkina-arvoon
 - Markkina-arvo määritetään sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon
 - Korvaus voi perustua kohteen markkinoilta saatavan arvon sijaan esim. kohteesta saatavaan tuottoon tai siihen uponneisiin kustannuksiin
- 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 lunastuksen hakijan kanssa

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Lunastuskorvaus / Uusi voimajohto

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta, kuten metsämaalla johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta ja peltoalueella pylväsaloista
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä tai salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

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

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Lunastuskorvaus / Uusi johtoalue vanhan rinnalle

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta, kuten metsämaalla johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta ja peltoalueella pylväsaloista
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä tai salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

Päällekkäisistä voimajohtoalueista korvataan ainoastaan lisämenetykset.

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.

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Lunastuskorvaus / Johtoalue ei muutu

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta, kuten metsämaalla johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta ja peltoalueella pylväsaloista
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä tai salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

Siltä osin kuin uusittava voimajohtoalue pysyy ennallaan → maapohjakorvausta ei määrätä.

Rakentamistavasta johtuen voimajohdon kulmapaikoissa johtoalue siirtyy → nämä pienet pinta-alat korvataan.

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.

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Lunastuskorvaus / Johtoalue levenee

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta, kuten metsämaalla johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta ja peltoalueella pylväsaloista
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä tai salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

Alkuperäisessä lunastuksessa voimajohtoalue on kertaalleen korvattu ja voimajohtoa varten on perustettu pysyvä käyttöoikeus → vain leventyminen korvataan.

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.

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Lunastuskorvaus / Johtoalue kapenee

- Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta
 - **Kohteenkorvausta** määrätään lunastettavasta omaisuudesta, kuten metsämaalla johtoaukean ja reunavyöhykkeen maapohjasta ja peltoalueella pylväsaloista
 - **Haitankorvausta** voidaan määrätä mm. viljelylle aiheutuvista haitoista pellolla taikka maisemamuutoksesta aiheutuneesta kiinteistön arvon alentumisesta
 - **Vahingonkorvausta** voidaan määrätä mm. sadonmenetyksestä tai salaojista
- Lunastustoimikunnan määräämiin kohteen- ja haitankorvauksiin lisätään 25 %:n korotus, jolla varmistetaan täyden korvauksen toteutuminen

Alkuperäisessä lunastuksessa voimajohtoalue on kertaalleen korvattu ja voimajohtoa varten on perustettu pysyvä käyttöoikeus.

Siltä osin kuin uusittava voimajohto pysyy alkuperäisellä alueella ei maapohjakorvausta määrätä.

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.

Lunastustoimituksen 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

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Oikeudenvallvonta

- Asianosaiselle voidaan korvata **välttämättömät** kustannukset, jotka hänelle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta lunastustoimituksessa
- 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

Lunastustoimituksen 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 oikeudenvilvontakorvaukset)

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Korvausten maksaminen

- Lunastajan on maksettava korvaukset 3 kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta, muuten lunastus raukeaa
 - 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 määräämisen 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

Lunastustoimituksen 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 %
- 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

Lunastustoimituksen eteneminen

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

Loppukokous

- Korvausvaatimusten, 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.

Lunastustoimituksen 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 ja korvausten maksamisen jälkeen:
 - Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin ➔ Lunastus katsotaan päättyneeksi

Tunnetemme Maan – turvaamme tulevaisuutta

