

# Käypä vai Onneton korvaus ”pakkolunastuksesta”

Maanomistaja Pauli Rintala, MTK kenttäpäällikkö

# Todellinen esimerkki nauhamaisesta käyttöoikeuden lunastuksesta

## KUVION 6 PERUSTIEDOT

Tiedot kuvion puustosta ja maaperästä.

Pinta-ala: 2,1 ha  
 Kokonaiskasvu: 11,8 m<sup>3</sup>/v  
 Kehitysluokka: 04 Uudistuskypsä metsikkö  
 Puuston tilavuus: Kuviolla 476 m<sup>3</sup>  
 Hehtaarilla 227 m<sup>3</sup>/ha

Kasvupaikka: Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas  
 Maaperä: Keskikarkea tai karkea kangasmaa  
 Saavutettavuus: Myös sulan maan, mutta ei kelirikon aikana

## PUUSTO

Ikä: 84 v  
 Keskiläpimitta: 25 cm  
 Keskipituus: 20 m  
 Runkoluku: 630 kpl/ha  
 Pohjapinta-ala: 24 m<sup>2</sup>/ha  
 Tilavuus: 476 m<sup>3</sup>  
 Puulajijakauma: 48 % kuusi, 43 % mänty, 9 % lehtipuu  
 Tukki (puusto): mänty 138 m<sup>3</sup>, kuusi 144 m<sup>3</sup>  
 Kuitu (puusto): mänty 66 m<sup>3</sup>, kuusi 81 m<sup>3</sup>, koivu 29 m<sup>3</sup>

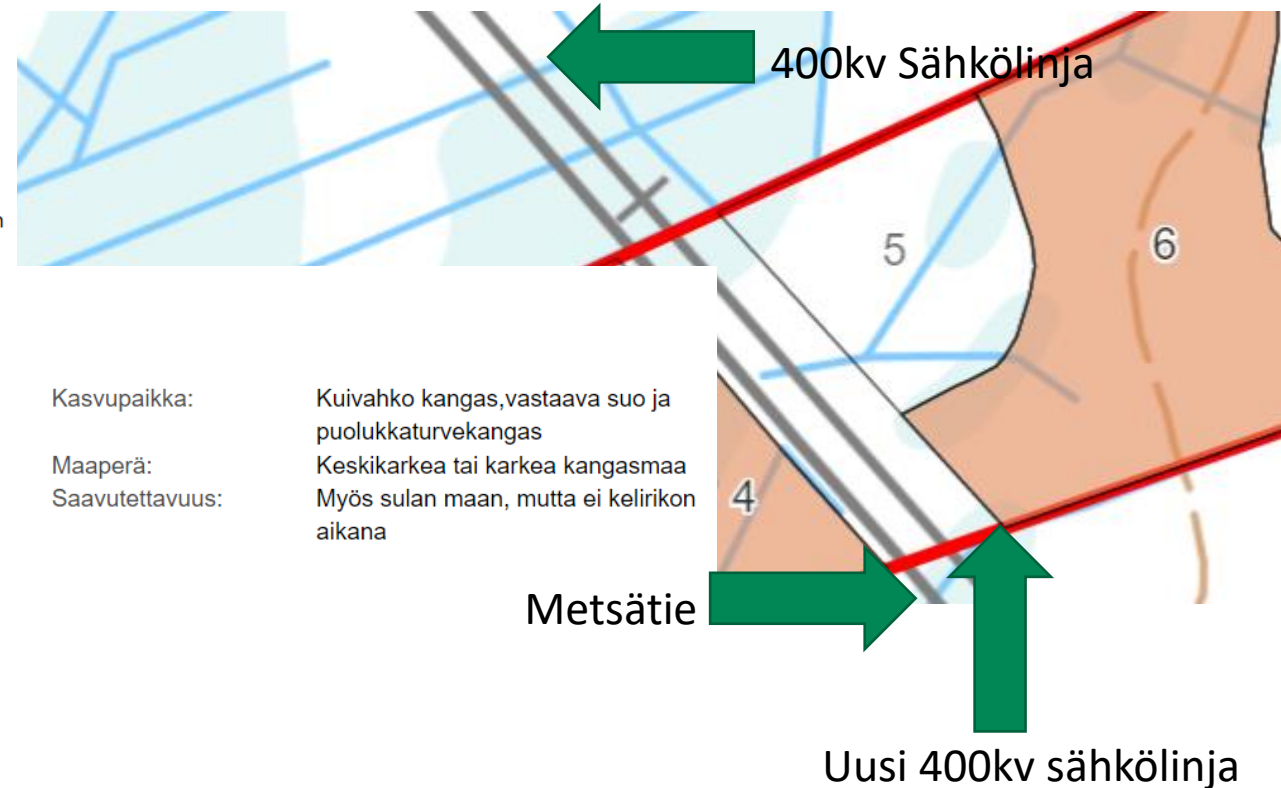
## KUVION 5 PERUSTIEDOT

Tiedot kuvion puustosta ja maaperästä.

Pinta-ala: 0,8 ha  
 Kokonaiskasvu: 4,3 m<sup>3</sup>/v  
 Kehitysluokka: 03 Varttunut kasvatusmetsikkö  
 Puuston tilavuus: Kuviolla 126 m<sup>3</sup>  
 Hehtaarilla 158 m<sup>3</sup>/ha

## PUUSTO

Ikä: 73 v  
 Keskiläpimitta: 22 cm  
 Keskipituus: 18 m  
 Runkoluku: 590 kpl/ha  
 Pohjapinta-ala: 18 m<sup>2</sup>/ha  
 Tilavuus: 126 m<sup>3</sup>  
 Puulajijakauma: 83 % mänty, 9 % lehtipuu, 8 % kuusi  
 Tukki (puusto): mänty 55 m<sup>3</sup>, kuusi 5 m<sup>3</sup>  
 Kuitu (puusto): mänty 48 m<sup>3</sup>, kuusi 6 m<sup>3</sup>, koivu 11 m<sup>3</sup>





# Käyttöoikeudenlunastuksen kohde

Pinta-ala	1,0ha
VT kangas	Pääpuulaji mänty
Puusto	76v, 150m <sup>3</sup> /ha, tukki-kuitu 50% - 50%
Kasvu	5,5m <sup>3</sup> /ha/v
Hinnat	Tukki 70€/m <sup>3</sup> – Kuitu 25€/m <sup>3</sup>
Vuosituotto	261€/ha/v (nettotuotto noin 240€/ha)



# Käyttöoikeuden lunastus, korvaus

Maapohjan arvo	240€/ha	(Etelä-Pohjanmaa)
Puuston arvo	7125 €	(150m <sup>3</sup> /ha, 70€/m <sup>3</sup> , 25€/m <sup>3</sup> )
Odotusarvokerroin	1,0	(VT, 76v)
Odotusarvo	0 €	

**Lunastuskorvaus 240€**

**→ Lunastuskorvaus < 1v vuosituotto**

# Käypä korvaus vai laillinen ryöstö?

Jos maapohja ”pakkolunastetaan” määrittelemättömäksi ajaksi (toistaiseksi tai pysyvästi) ja **maanomistajan sama korvaus vastaa yhden vuoden puunkasvatuksen tuottoa, niin**

- Onko kyseessä lain mukainen käypä korvaus?
- **Vai laillinen ryöstö?**

Anteeksi ilmaisu, mutta saatatte ymmärtää, miksi potuttaa 😞

# Mutta ettei pelkkää valitusta ja potutusta, niin joitain ajatuksia ratkaisuksikin

Korvaukset perustunevat summa-arvomenetelmän taulukoihin

- Taulukkoarvot perustuvat paljaan maan lähtötilanteeseen (harvoin lähtötilanne)
- Tarkempaa tarkastelua kestävämpään korkokantaan (jos käytetään vaikka 5%, niin maanomistajasta taitaa tulla korvauksen saajan sijaan maksaja)

Kauppa-arvomenetelmä

- Nauhamaisia lunastuksia, joten vertailukauppoja ei juuri ole
- Monesti pienehköjä ja vaihtelevia alueita, ei vertailukauppoja

→ **Sopisiko tuottoarvomenetelmä parhaiten lunastuskorvausten perusteeksi?**

# Mutta ettei pelkkää valitusta ja potutusta, niin joitain ajatuksia ratkaisuksikin

Tuottoarvomenetelmän pohdintaa

- Ajallinen peruste toimii (pysyvä tai määräaikainen lunastus = korvaus)
- Maankäyttömuoto muuttuu
- Metsänkasvatus eli metsätalouden tuotto päättyy
- Jokaiselle kohteelle korvaus senhetkisen tilanteen = tuoton mukaan

→ Tuottoarvomenetelmä sopisi moniin tapauksiin ehkä parhaiten

**Riippumatta korvausten laskentatavasta tai määrittämenetelmästä, niin korvaustasot on saatava jotenkin tolkulliselle tasolle!**

# Mutta jotain jää teillekin

Muutama pikku juttu jäi toki vielä ratkaisematta

Korkokanta

5-6% se tuskin voi olla, sille ei taida löytyä hyviä perusteita

1-2% elinkustannusindeksillekin on heikohkot perusteet

3-4% on keskimääräinen metsätalouden tuotto ja metsämaallehan korvauksia määritetään

**Ja toki korvauksissa olisi huomioitava myös muut asiaan kiinteästi liittyvät seikat**

- Lunastajan samaa hyöty
- Seurauskustannukset (varastopaikat, kulkemiset, pylväshaitat jne.)
- Entä kun 100m siirtolinja blokkaa 9ha tuuli-/aurinkovoimatuotannolta eli xxxx €/v
- Jne. Jne.





# Onko kyse rahasta vai tahdosta?

Mitä jos lunastuskorvaukset olisivat sillä tasolla, ettei maanomistajille olisi niin väliä, vaikka lunastus osuisi omalle kohdalleen?

Toki tämä edellyttäisi, että lunastuskorvaukset kattaisivat kaikki taloudelliset menetykset ja ne koettaisiin olevan kohtuullisia.

Vertailu: Fingrid tulos 2022 noin 15 000 €/km eli 40 vuodessa noin 600 000 €/km → 10 000€/ha lunastuskorvaus = 1% osuus voitosta!

Onko siis kysymys rahasta vai tahdosta?



# Kiitos ja hauskaa iltaa

