Caruna (Caruna Oy ja Caruna Espoo Oy) 21.10.2026

Carunan lausunto sähkölinjoista maanomistajille maksettavia korvauksia koskevasta selvityksestä, VN/25638/2023

1 Caruna-yhtiöiden lausunto

1.1 Yleiset huomiot

Caruna Oy ja Caruna Espoo Oy (jäljempänä "**Caruna**") kiittävät mahdollisuudesta lausua sähkölinjahankkeissa lunastavan tahon saaman hyödyn huomioon ottamista koskevasta selvityksestä.

Caruna pitää selvitystä perusteellisena ja ajankohtaisena puheenvuorona sähkölinjahankkeiden korvausjärjestelmän kehittämisestä. Yhteiskunnan sähköistyminen, puhtaan energiantuotannon lisääntyminen sekä teollisuuden, liikenteen ja lämmityksen siirtyminen sähköön kasvattavat merkittävästi sähköverkkojen kehittämistarvetta. Pelkästään Carunan kokonaisinvestointitarve on suuri, vuosille 2026-2040 se on noin 2,8 miljardia euroa. Investointeja tarvitaan ikääntyvän verkon uudistamiseen, kasvun ja sähköistymisen kapasiteettitarpeisiin sekä toimitusvarmuuden parantamiseen. Sähköverkko toimii perustuksena Suomen tulevalle kasvulle ja elinvoimalle. Samalla sähköverkkohankkeet vaikuttavat yhä useampiin maanomistajiin.

Maanomistajien oikeudenmukainen kohtelu, luottamus verkkoyhtiöihin ja hankkeiden hyväksyttävyys ovat sähköverkkojen kehittämisen ja energiamurroksen toteuttamisen keskeisiä edellytyksiä. Korvausjärjestelmän tulee olla ymmärrettävä, ennakoitava ja valtakunnallisesti yhdenmukainen sekä hallinnollisesti toteuttamiskelpoinen.

Caruna pitää perusteltuna selvityksessä tehtyä erottelua sen välillä, korvaako nykyinen lunastuskorvaus kaikki maanomistajalle aiheutuvat taloudelliset menetykset ja/tai tulisiko maanomistajalle maksaa näiden lisäksi erillistä korvausta sähköverkkoinfrastruktuurin sijoittamisesta. Kysymykset perustuvat eri lähtökohtiin, eikä niitä tule sekoittaa tavalla, joka voisi johtaa saman menetyksen korvaamiseen useaan kertaan.

Nykyinen lunastuslaki (LunL, 603/1977) perustuu taloudellisten menetysten korvaukseen (LunL 29 §), jonka mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada *täysi* korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Täyden korvauksen määritelmää täsmentää LunL 30 § lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden *markkina-arvoa vastaava täysi korvaus* (kohteenkorvaus). Markkina-arvo on määritettävä sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon. Vuonna 2025 lunastuslakiin lisättiin 38 a §, jonka mukaan kohteenkorvaukselle ja haitankorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi *25 prosentin korotus*.

Lunastettavan alueen markkina-arvon määrittelyn hankaluudesta riippumatta, mikäli lunastuslakiin lisätään sähköverkon osalta markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen sekä 25 prosentin korotuksen lisäksi vielä yksi korottava tekijä alkaa korvausjärjestelmä vaikuttaa sekavalta eikä se vastaa enää ymmärrettävän ja selkeän lainsäädännön vaatimusta. Sen sijaan, että lunastuslakia tai siihen liittyviä korvauksia

päivitetään yksittäisillä kohdilla muutaman vuoden välein, pitäisi lunastuslainsäädäntö tarkastella ja päivittää nykyaikaan kokonaisuudessaan.

1.2 Nykyisen korvausjärjestelmän toimivuus on arvioitava ensin

Caruna kannattaa selvityksen suositusta, jonka mukaan nykyisen korvausjärjestelmän toimivuus ja täyden korvauksen toteutuminen tulee arvioida ennen uuden korvauslajin säätämistä. Lunastuslainsäädännön vuoden 2025 uudistuksesta, erityisesti lunastuslain 38 a §:n lisäkorvauksen vaikutuksista korvauskäytäntöön ei ole vielä riittävästi seurantatietoa. Tulisi selvittää, miten sähkölinjahankkeiden korvaustasot ovat muuttuneet, korvataanko kaikki todelliset taloudelliset menetykset ja ovatko arvonmääritys- ja korvauskäytännöt valtakunnallisesti yhdenmukaisia. Tämä koskee sekä lunastusmenettelyissä määrättyjä korvauksia sekä vapaaehtoisin sopimuksin sovittuja korvauksia.

Maanomistajien kanssa sovittujen korvausten määrää arvioitaessa huomiota on kiinnitettävä siihen selvityksessäkin mainittuun seikkaan, että sähköverkkoa ja sähkölinjoja rakentavat hyvinkin erilaiset tahot. Esimerkiksi yksittäistä kaupallista hanketta palvelevan liittymisjohdon maanomistajille maksettaviin korvauksiin voivat vaikuttaa hankkeen aikataulu, vaihtoehtoiskustannukset ja muut sopimusjärjestelyt. Tällöin toimijat voivat sopia huomattavasti korkeammista korvauksista maanomistajille kuin tiukasti säännelty jakeluverkkoyhtiö, jolla on velvollisuus rakentaa sähköverkkoa kustannustehokkaalla tavalla (sähkömarkkinalain 19 §).

Korvauksissa tulee ottaa huomioon kiinteistön markkina-arvo ja sellainen kehittämispotentiaali, jolla on lunastushetkellä riittävän konkreettiset ja objektiivisesti arvioitavat toteutumisedellytykset. Epävarmoja tai hypoteettisia tulevaisuuden käyttötarkoituksia ei kuitenkaan tule automaattisesti katsoa lunastuksesta aiheutuvaksi taloudelliseksi menetykseksi. Muutoin korvausjärjestelmästä voisi muodostua vaikeasti ennakoitava ja riitaherkkä.

1.3 Hyötyyn tai siirretyn energian arvoon perustuva korvaus ei ole perusteltu

Caruna yhtyy selvityksen arvioon siitä, ettei verkkoyhtiön tulokseen, voittoon, liikevaihtoon tai hankkeen tuleviin kassavirtoihin perustuva korvausmalli ole tarkoituksenmukainen.

Sähköverkko muodostaa teknisen ja taloudellisen kokonaisuuden, mutta se muodostuu kuitenkin erilaisista sähköverkoista ja sähkölinjoista, mikä on myös selvityksen kohdassa 4.3.2 selkeästi tuotu esiin. Alueellinen jakeluverkko muodostaa pien-, keski- ja suurjännitteisistä verkoista koostuvan teknisen ja taloudellisen kokonaisuuden. Yksittäisen johto-osuuden tuottoa tai taloudellista hyötyä ei voida määrittää erillään muusta verkosta. Uusi johto voi samanaikaisesti palvella sähkönkäyttäjiä, sähköntuotantoa, toimitusvarmuutta ja alueen yleistä sähköistymistä. Jakeluverkon hyöty ei siten kohdistu vain verkkoyhtiölle, vaan koko verkkoalueelle. Näin ollen myös tällaiset jakeluverkon lisäkustannukset on huomioitava valvontamenetelmissä täysimääräisesti. Tästä syystä reguloitua jakeluverkkoa ei tule rinnastaa yksittäistä tuotanto- ja kulutushanketta palvelevaan liittymisjohtoon.

Korvausta ei tule myöskään sitoa sähköverkossa siirretyn energian määrään tai markkina-arvoon. Verkkoyhtiö ei omista verkossa siirrettävää sähköä eikä saa itselleen sen markkina-arvoa tai käytännössä mitään muutakaan taloudellista hyötyä, joka riippuisi siirretyn energian määrästä. Siirretyn energian arvo ei siten kuvaa verkkoyhtiön yksittäisestä johdosta saamaa tuloa, käyttöoikeuden arvoa tai maanomistajalle aiheutuvaa haittaa.

Sähkön markkinahintaan perustuva korvaus voisi vaihdella huomattavasti, vaikka johtoalue ja maanomistajalle aiheutuva käyttörajoitus pysyisivät muuttumattomina. Myös yksittäisen kiinteistön kohdalla siirretyn energiamäärän määrittäminen olisi teknisesti ja hallinnollisesti vaikeaa sähkön siirtosuuntien ja verkon käyttötilanteiden muuttuessa.

Sähköverkkotoiminta on lisäksi luvanvaraista ja säänneltyä monopolitoimintaa. Verkkoyhtiö ei voi vapaasti hinnoitella toimintaansa yksittäisen johdon siirtämän energian arvon tai verkkohankkeen oletetun kaupallisen hyödyn perusteella. Tämä tukee selvityksen havaintoa siitä, ettei verkkoyhtiön todelliseen tai laskennalliseen hyötyyn perustuvaa korvausmallia pidetä selvityksessä tarkoituksenmukaisena tai suositeltavana ratkaisuna.

1.4 Mahdollisen sijoittamiskorvauksen periaatteet

Jos jatkovalmistelussa päädytään erilliseen sähkölinjainfrastruktuurin sijoittamiskorvaukseen, Caruna pitää kaavamaista lisäkorvausta hallittavampana vaihtoehtona kuin verkkoyhtiön tulokseen, hankekohtaiseen hyötyyn, siirretyn energian määrään tai sähkön markkina-arvoon perustuvaa järjestelmää.

Mahdollisen sijoittamiskorvauksen tulee olla:

- lakiin perustuva ja valtakunnallisesti yhdenmukainen
- objektiivisesti ja yksiselitteisesti laskettavissa
- riippumaton sähkön hinnasta, siirtomäärästä ja verkkoyhtiön tuloksesta
- selvästi erotettu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksista
- ensisijaisesti kertaluonteinen
- hallinnollisesti yksinkertainen
- sovellettavissa samalla tavalla käyttöoikeuden perustamistavasta riippumatta.

Edellä mainitusta huolimatta tulisi pohtia, koskeeko lunastuslaista erillinen lisä/sijoittamiskorvaus kaikkia maanomistajia yhdenmukaisesti esimerkiksi luonnollista henkilöä, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä, seurakuntaa, kuntaa, valtiota yms.

Korvauksen tulee perustua infrastruktuurin fyysiseen sijoittumiseen eikä sen tule toistaa lunastuskorvauksessa jo tehtävää kiinteistökohtaisen menetyksen tai haitan arviointia. Korvausperustetta arvioitaessa voidaan tarkastella esimerkiksi johtoalueen pinta-alaa, leveyttä ja pituutta tai näiden yhdistelmää.

Caruna pitää kertakorvausta vuosittaista korvausta tarkoituksenmukaisempana. Vuosittainen korvaus synnyttäisi pitkäaikaisen rekisteri-, selvitys- ja maksuvelvoitteen, jossa

tulisi seurata muun muassa kiinteistöjen omistajanvaihdoksia, jakamisia, yhdistämisiä, yhteisomistusta ja kuolinpesiä. Erityisesti jakeluverkossa järjestelmän hallinnolliset kustannukset voisivat muodostua huomattaviksi suhteessa yksittäisiin korvauksiin.

1.5 Soveltamisala ja taloudelliset vaikutukset

Mahdollisen korvausjärjestelmän soveltamisala on arvioitava verkkotasoittain ja hanketyypeittäin. Kantaverkko, suurjännitteinen jakeluverkko ja muu jakeluverkko poikkeavat merkittävästi toisistaan hankkeiden koon, lukumäärän, teknisten ratkaisujen ja johtoalueiden osalta. Tosiasiassa, mikä selvityksen lähtökohtakin on ollut, lunastusmenettelyt ja -korvaukset koskevat ensi sijassa kantaverkkoa ja suurjännitteistä jakeluverkkoa, ja näidenkin osalta pääasiassa ilmajohtoja. Maakaapelit esimerkiksi tienreunaan tai kaupunkialueille sijoitettuina eivät aiheuta vastaavaa haittavaikutusta, jonka korvattavuutta tällä selvityksellä on lähdetty tutkimaan.

Sääntelyssä tulee määritellä selkeästi, miten korvaus suhtautuisi uusiin johtokäytäviin, olemassa olevien johtojen uusimiseen, johtoalueen leventämiseen, jännitetason nostamiseen, liittymisjohtoihin ja asiakkaiden liittymisen edellyttämiin verkon vahvistuksiin. Verkon tavanomainen kunnossapito tai tekninen uusiminen ei saa synnyttää uutta korvausvelvollisuutta, jos käyttöoikeuden sisältö tai johtoalue ei laajene.

Mahdollisen uuden järjestelmän tulee lähtökohtaisesti koskea vain uusia tai olennaisesti laajenevia käyttöoikeuksia ja perustua niiden tosiasiallisiin pinta-alaperusteisiin käyttörajoituksiin. Järjestelmää ei tule soveltaa taannehtivasti olemassa oleviin käyttöoikeuksiin.

Lisäkorvausta ei tule tarkastella vain verkkoyhtiön ja maanomistajan välisenä tulonjakokysymyksenä. Kyse olisi verkkotoiminnan uudesta lakisääteisestä kustannuksesta, jonka vaikutukset voivat kohdistua sähkönkäyttäjiin, liittyjiin ja verkkoinvestointien toteuttamiseen. Ennen päätöksentekoa tulee arvioida korvausten ja järjestelmän hallinnoinnin kokonaiskustannukset sekä vaikutukset jakelumaksuihin, liittymismaksuihin, toimitusvarmuusinvestointeihin, energiantuotannon liittymiseen ja teollisuuden sähköistymishankkeisiin.

Jos uusi lakisääteinen korvaus otetaan käyttöön, se tulee huomioida sähköverkkotoiminnan valvontamenetelmissä täysimääräisesti verkkoyhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisena kustannuksena. Korvausjärjestelmä ja sen sääntelykohtelu tulee valmistella samanaikaisesti.

1.6 Johtopäätökset

Caruna kannattaa maanomistajien oikeudenmukaisen kohtelun ja sähköverkkohankkeiden hyväksyttävyyden kehittämistä. Caruna ei vastusta, että riittävän jatkoselvittelyn pohjalta otetaan käyttöön kohtuullinen lisäkorvausmekanismi, mikäli se on selkeästi määritelty, perustuu kertakorvaukseen, hallinnollisesti helposti hoidettavissa, ei johda saman menetyksen korvaamiseen kahteen kertaan eikä ole sidoksissa verkkoyhtiön hyötyyn, siirrettävän energian määrään taikka muuhun vastaavaan epämääräiseen ja

vaikeasti arvioitavaan tekijään. Lisäksi edellytyksenä tulee olla, että tällaiset korvaukset huomioidaan täysimääräisesti sähköverkkotoiminnan valvontamenetelmissä.

Ensisijaisesti tulee kuitenkin arvioida vuoden 2025 lunastuslakiuudistuksen vaikutukset ja varmistaa, että kaikki todelliset taloudelliset menetykset korvataan täysimääräisesti. Lausuntojen ja muun lisäselvitysten pohjalta Caruna jatkaa mielellään uuden korvausjärjestelmän kommentointia ja osallistuu siihen liittyvään keskusteluun.

Lopuksi Caruna toteaa vielä, ettei hankkeiden hyväksyttävyyttä voida rakentaa yksinomaan rahallisen korvauksen varaan. Sitä tulee vahvistaa myös varhaisella vuorovaikutuksella, avoimella reittisuunnittelulla, maanomistajien yhdenvertaisella kohtelulla, haittojen minimoinnilla ja pitkäjänteisellä maanomistajayhteistyöllä.