

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Suomen Tuulivoimayhdistys (STY) kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa työryhmän mietinnöstä maakaaren muutostarpeiksi.

Suomen hallitus on asettanut tavoitteekseen, että Suomi on hiilidioksidineutraali vuoteen 2035 mennessä. Eri teollisuudenalojen syksyllä 2020 julkaisemien vähähiilisyytiekarttojen mukaan sähköistäminen on kustannustehokkain tapa muuttaa teollisuus, liikenne ja lämmitys CO₂-neutraaleiksi. Raskaamman liikenteen ja osan teollisuuden prosesseista fossiilivapauden takaamiseksi tarvitaan myös puhdasta vetyä, jonka raaka-aineena toimii niin ikään sähkö. Eri ennusteiden mukaan Suomen sähkönkulutus tulee kasvamaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä merkittävästi. Puhtaalla sähköntuotannolla, erityisesti tuulivoimalla, on merkittävä rooli Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. Tuulivoimaa varten tehtävissä maanvuokrasopimuksissa on omat erityispiirteensä, jotka on hyvä huomioida maakaarta muutettaessa.

Tuulivoimaa tullaan rakentamaan tulevina vuosina merkittävät määrät Suomeen vastaamaan Suomen ilmastotavoitteisiin. Merituulivoimaa vasta suunnitellaan Suomeen, sillä meillä on vielä maalla paljon tilaa hyvälle tuulivoimahankkeille ja merituulivoima on toistaiseksi kalliimpaa kuin maatuulivoima. Merituulivoiman tuotantokustannukset kuitenkin laskevat nopeasti, merellä tuulee paremmin kuin maalla ja siellä on tilaa suuremmille tuulivoimahankkeille: myös Suomessa merituulivoiman määrä tulee lisääntymään 2030-luvulle mentäessä. Pidämme tärkeänä, että myös merituulivoiman tarpeet on huomioitu Maakaaren kehittämistyössä.

Työryhmän ehdotusten vaikutukset

2. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön vaikutusarviota ("3.2 Pääasialliset vaikutukset"). Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.

-

Kansainvälinen vertailu

3. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön kansainvälistä vertailua ("4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot"):

-

Kiinteistönkauppa

4. Kirjallisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä ehdottaa kaupanvahvistajista annetun lain tarkistamista kaupanvahvistajan määräyksen antamisen (KaupVahvL 2.1 §), kaupanvahvistuksen sisällön täsmentämisen (KaupVahvL 3.2 §) sekä kaupanvahvistajan virkavastuun (KaupVahvL 7.1 §) osalta. Arvionne kirjallista kiinteistönkauppaa koskevista sääntelyvaihtoehdoista ja työryhmän ehdotuksista:

-

5. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Arvionne sääntelyvaihtoehdoista sekä ehdotuksenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon:

Tuulivoimaa suunnitellaan ja rakennetaan sekä valtion, metsäyhtiöiden, yhteismetsien, että yksityisten maanomistajien maille. Yksityisiä maanomistajia voi olla yhdessä tuulivoimahankkeessa useita kymmeniä, jopa satoja. STY toivoo, että maakaaren uudistuksen jälkeen myös sähköinen kaupankäynti sekä vuokrasopimusten allekirjoitukset olisivat mahdollisia. Sähköisten allekirjoitusten käyttäminen voi sujuvoittaa maanvuokrausprosessia. Haluamme myös korostaa, että sähköisissä allekirjoituksissa ei pidä nojata vain yhteen järjestelmään, vaan tulee hyväksyä myös muiden toimijoiden, kuin vain Maanmittauslaitoksen oman asiointikanavan kautta hoidettavat sähköiset allekirjoitukset. Sähköisten allekirjoitusten osalta tulisi myös hyväksyä suomalaisen verkkopankin tunnusten käyttämisen lisäksi myös muut vahvat tunnistautumisen menetelmät. Pelkkä suomalaisten verkkopankkien käyttäminen mahdollisesti poissulkee allekirjoittajien joukosta ulkomaiset maanomistajat.

6. Työryhmä ehdottaa, että ilman kiinteistönkaupan muotovaatimuksen noudattamista tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin ennalta määrätä kaupan tekemisestä kieltäytymisestä maksettavasta korvauksesta (MK 2:8 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

7. Työryhmän arvion mukaan kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvien kysymysten tarkastelu on tarkoituksenmukaista, kun sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto. Arvionne ja kommenttinne kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä:

-

8 Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevassa säännöksessä otettaisiin huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö (MK 2:4 §). Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta:

-

9. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistönkauppaan liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Kiinteistöpanntioikeus

10. Työryhmä ehdottaa, että laissa säädettäisiin mahdollisuudesta merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoumus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 2:11.3 § ja 17:1a §) Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta (ml. onko mahdollisuuden rajaaminen vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin perusteltua):

-

11. Työryhmä ehdottaa maakaaren kiinteistöpanntioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan "sähköinen panttikirja" -ilmaisusta (mm. MK 16:8a § ja 17:2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

12. Työryhmä ehdottaa vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä (MK 14:2 § ja 19:1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Maakaaren sääntely liittyy ensisijassa siihen, miten maahan kohdistuviin oikeuksiin voidaan tehdä kirjauksia. Kiinnostus merituulivoimaa kohtaan on kasvamassa Suomessa ja Metsähallitus on käynnistänyt merialueiden vuokraamiseksi kilpailutukset, joissa valitaan toimijat kehittämään merituulivoimaa Suomen aluevesille. Maakaaren sanamuodot eivät nykymuodossaan anna tarkkaa vastausta siihen, ovatko merialueelle solmitut vuokrasopimukset kirjattavissa, vaikkakin maakaarta on tulkittu merituulivoimalle suotuisaan suuntaan ja tähän mennessä solmitut sopimukset on katsottu kirjaamiskelpoisiksi. Kannatamme siten työryhmän ehdotusta vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämiseksi ja 15 luvun 1 §:ään esitettyä selkeytystä, jossa myös vesialueeseen kohdistuva käyttöoikeus huomioidaan.

13. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistöpanntioikeuteen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Erityisen oikeuden kirjaaminen

14. Työryhmän ehdotuksen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdannan palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo (MK 9a:14a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

15. Työryhmä ehdottaa vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista lainhuudatusta koskevan sääntelyn kanssa (MK 4:4.1 § ja 14:11.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

16. Työryhmän ehdotuksen mukaan erityisen oikeuden kirjaus voitaisiin poistaa rekisteristä riittävän selvityksen perusteella (MK 14:15.3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

17. Työryhmä ehdottaa hallinnonjakosopimusta koskevan sääntelyn (MK 14:3 §) täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

18. Työryhmä ehdottaa ns. "sale and lease back" -järjestelyjen sallimista (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotusta:

-

19. Työryhmä ehdottaa, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen olisi mahdollista muussakin kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

20. Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. "salaiseen omistukseen" liittyviä kysymyksiä. Arvionne/ehdotukseenne siitä, tulisiko mietinnössä esitettyjä tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä:

-

21. Tässä voitte kommentoida sellaisia erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Kirjaamismenettelyä koskevia muutostarpeita

22. Työryhmä ehdottaa asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn (MK 8:1.1 §) muuttamista siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

23. Työryhmä ehdottaa luovuttavaksi kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta maakaaren sääntelystä (MK 5:2.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

24. Työryhmä ehdottaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn (MK 6:3.1 §) yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

25. Työryhmä ehdottaa maakaareen erityissäännöstä, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojajedellytyksestä eräissä kirjaamisasioissa (MK 6:9a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamisen menettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

STY kannattaa ehdotusta luopua alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta. Sähköisen asiakirjan tulee riittää. Alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta luopuminen vähentää hallinnollista taakkaa erityisesti maatuulivoimahankkeissa: yhdessä tuulivoimahankkeessa voi olla kymmeniä, jopa satoja maanomistajia ja maanvuokrasopimuksia.

27. Työryhmä ehdottaa, että maakaareessa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet (MK 9a:4.2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

Muut kommentit

28. Tässä voitte kommentoida sellaisia työryhmän mietintöön liittyviä seikkoja, joista ei edellä ole tarkempia kysymyksiä:

Maatuulivoimassa hyvin yleinen käytäntö on jakaa vuokra varsinaisen tuulivoimalan sijaintialueen lisäksi hieman laajemmalle, niin sanotulle tuulenottoalueelle. Tuulenottoalue 500 – 900 metrin etäisyys varsinaista voimalapaikasta. Tuulenottoalue ei yleisperiaatteena ole maakaaren mukainen kirjattava erityinen oikeus, sillä se ei varsinaisesti ole oikeus vaan sopimuksella rajoitetaan maanomistajan alueen käyttöä. Haasteena on, että mikäli kiinteistön omistus muuttuu, pitää sopimus erikseen siirtää, mikäli sitä ei ole saatu kirjattua kiinteistörekisteriin. Varsinaisten vuokrasopimusten laatiminen näin kauas voimalasta aiheuttaa omat haasteensa ja rajoitteensa maanomistajan näkökannasta. Esitämme, että Maakaaren kehittämisen jatkotyössä lain yksityiskohtaisissa perusteluissa todettaisiin, että tuulenottoalueiden sopimukset tulkittaisiin 14. luvun 1§:n mukaisena kirjauskelpoisena ”muuna käyttöoikeutena”.

Mikkonen Anni
Suomen Tuulivoimayhdistys ry

