Asia: HE 253/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa koskevaksi lainsäädännöksi, tiistai 15.1.2019 klo 10.30

Eduskunta
Puolustusvaliokunta

Asiantuntijalausunnon esittäjä: Tutkija Harri Hänninen

Luken asiantuntijalausunto

1 Johdanto

Puolustusvaliokunta on pyytänyt Luonnonvarakeskuksen lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa koskevaksi lainsäädännöksi. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi, laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ja laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta sekä muutamia muutoksia tiettyihin näiden toteuttamista koskeviin lakeihin.

2 Lausunto

Ehdotetun sääntelyn tavoitteena on ennalta ehkäistä ja tarvittaessa puuttua kiinteistönhankintaan kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävillä alueilla. Tarkoitukseen pyritään keinovalikoimalla, joka lievimmästä voimakkaimpaan käsittää kaavoituksen, luvanvaraisuuden, etuosto-oikeuden ja lunastuksen. Luvanvaraisuus koskisi vain Euroopan unionin ja Euroopan talousalueen ulkopuolisten tahojen kiinteistökauppoja.

Toisin kun Valtioneuvoston kanslian asettaman työryhmän ehdotuksessa, hallituksen esityksessä kiinteistöjen hankinnan luvanvaraisuus koskisi koko maata eikä vain tarkasti rajattuja alueita strategisten kohteiden lähellä. Tämä laajentaa merkittävästi luvanvaraisuuden selvittämistä. Kiinteistökaupan seurantajärjestelmän eli ennakkovalvonnan toteuttamisessa on pidettävä huolta siitä, ettei siitä aiheudu merkittävää hidastetta kiinteistökauppojen toteuttamiselle, joista valtaosaan ei liity uhkaa kansalliselle turvallisuudelle. Varsinkin sen selvittäminen, onko kaupassa kyse sijaisostajasta tai sellaisesta omistusjärjestelystä, jolla todellisen ostajan kansallisuutta on peitelty, vaatii aikaa. Seurantavastuu on puolustusministeriöllä mutta kaupan kohteiden ja ostajien selvitystyöhön se tarvitsee useita muita toimijoita (Maanmittauslaitos, Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, suojelupoliisi ja Huoltovarmuuskeskus), mikä asettaa vaatimuksia järjestelmän ja yhteistyön toimivuudelle.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on rajoitettu alueellisesti vain turvallisuuskriittisten kohteiden suoja-alueille, mitkä eivät ole yleisesti tiedossa. Tarpeettomien ennakkotietopyyntöjen karsimiseksi tulisi luoda, kuten esityksessä ehdotetaan, järjestelmä, jolla kansalainen voi helposti todeta, sijaitseeko kiinteistö alueella, jolla valtiolla on tarvittaessa etuosto-oikeus.

Valtakunnan tasolla ehdotetun sääntelyn vaikutukset kiinteistömarkkinoihin (hinnat ja määrät) jäisivät todennäköisesti vähäisiksi. Lunastuksen ja etuosto-oikeuden käytön uhka kohdistuvat suhteellisen pienelle alueellisesti rajatulle pinta-alalle. Luvanvaraisuus sen sijaan kattaa koko maan, mutta ETA-alueen ulkopuolisten kansalaisten ja yhteisöjen osuus kiinteistökauppojen määrästä ja arvosta on ollut alle yhden prosentin vuosina 2010–17, joten silläkään ei liene vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin valtakunnallisesti. Paikallisesti sääntely voi kuitenkin laskea kiinteistökauppojen hintatasoa, sillä sääntely karsii ennalta-ehkäisevästi potentiaalisia ostajia. Vaikutuksia voi olla erityisesti tietyissä Itä-Suomen kunnissa, joissa ETA-alueen ulkopuoliset ovat tehneet eniten kiinteistökauppoja.

3 Lausunnon tiivistelmä

Luonnonvarakeskus katsoo, että esityksen keinovalikoima muodostaa tarkoitukseensa hyvin soveltuvan kokonaisuuden, jossa korostuvat toisaalta sääntelyn ennalta ehkäisevät vaikutukset ja yhtäältä periaate soveltaa kuhunkin tapaukseen ensisijaisesti lievintä mahdollista keinoa. Valtakunnallisesti vaikutukset kiinteistömarkkinoihin jäänevät vähäisiksi, joskin paikallisesti vaikutukset voivat olla merkittäviäkin.

Luonnonvarakeskus pitää kuitenkin tärkeänä, että kiinteistövaihdannan sujuvuuden ylläpitämiseksi ehdotetun lainsäädännön sisällöstä ja sen edellyttämistä uusista käytännöistä on helposti löydettävissä tietoa, ja että ennakolta on helposti ja viipeettä saatavissa tieto tietyn kiinteistön hankinnan luvanvaraisuudesta ja valtion mahdollisesta tarpeesta käyttää etuosto-oikeutta.