Puolustusministeriö
Försvarsministeriet
Ministry of Defence

HE kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa koskevaksi lainsäädännöksi (HE 253/2018 vp.)

Ympäristövaliokunta 29.1.2019

Hallitussihteeri Perttu Wasenius
Lainvalmistelu- ja oikeusyksikkö

Esityksen tausta

- Ulkomainen tai muu mahdollisesti kansallista turvallisuutta vaarantava kiinteistönomistus ei ole Suomessa laajamittainen ongelma.
  - Kiinteistönomistuksiin liittyvät potentiaaliset ongelmat olleet yksittäistapauksia.
- Mahdollisuudet puuttua kiinteistöjen omistukseen tai käyttöön ovat tällä hetkellä rajalliset.
  - Puolustuslunastuslaki kattaa vain PV:n omat aluetarpeet, yleistä lunastuslakia ei ole turvallisuusintressien suojaamiseksi käytetty.
- Minkään viranomaisen tehtäviin ei tällä hetkellä varsinaisesti kuulu kattavasti seurata kiinteistöjen omistusta ja käyttöä, minkä vuoksi tilannekuva saattaa olla vajavainen.

Lakiehdotukset

1. Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
2. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (*kokonaisturvallisuuden lunastuslaki*)
3. Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (*etuostolaki*)
4. Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (*lupalaki*)
5. Laki maakaaren 12 luvun 2 §:n muuttamisesta
6. Laki kaupanvahvistajista annetun lain 6 §:n muuttamisesta
7. Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta
8. Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annetun lain muuttamisesta

- Kaikki lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2020.

Lupalaki (1)

- ETA-alueen ulkopuolisen ostajan kiinteistönhankinta Suomessa olisi luvanvaraista.
  - Voimassa koko maassa, pl. Ahvenanmaalla.
  - Lain soveltamisalaan kuuluisivat:
    1. ETA-alueen ulkopuolisen valtion kansalaiset,
    2. Yhteisöt, joiden kotipaikka tai merkittävä määräysvalta (10 % osakkeista tai vastaava yksittäisellä omistajalla) on ETA-alueen ulkopuolella.
  - Lain soveltamisalassa n. 500–800 kauppaa vuosittain.

- PLM toimisi lupaviranomaisena.
  - Lupa tulisi hakea ennen kaupantekoa tai 2 kk kuluessa sen jälkeen.
  - Luvan hakematta jättämistä ei olisi varsinaisesti sanktioitu, mutta PLM voisi tällöin myös jälkikäteen vaatia hakemaan luvan ja jos lupaa ei haeta, määrätä kiinteistö myytäväksi.
  - Luvan hakeminen tarkoitus järjestää täysin sähköiseksi, lupamaksu todennäköisesti muutama sata euroa.

Lupalaki (2)

- Lupa tulisi myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista.

- Tarkoitus on, että kyse olisi ensisijaisesti seurantamenettelystä, käytännössä kynnys luvan epäämiseen tulisi pitää korkealla.

Etuostolaki

- Valtiolla olisi etuosto-oikeus strategisten kohteiden lähellä tapahtuvissa kiinteistökaupoissa.
  - Suojavyöhyke, jolla etuosto-oikeus voimassa, olisi kohteesta riippuen 500 tai 1000 metriä.
  - Etuosto-oikeuden piirissä olisi n. 1–2 % Suomen pinta-alasta ja n. 500 kauppaa vuosittain.
- Etuostossa valtio tulisi ostajan sijaan niillä ehdoilla, jotka myyjä ja alkuperäinen ostaja ovat sopineet.
- PLM vastaisi kauppojen seurannasta, VM päättäisi etuosto-oikeuden käyttämisestä.
- Ostaja voisi halutessaan pyytää PLM:ltä ennakkotiedon siitä, käyttääkö valtio etuosto-oikeutta.
- Myös etuostolaissa olisi ensisijaisesti kyse kauppojen seurannasta, etuosto-oikeuden käyttäminen olisi todennäköisesti harvinaista.

Kokonaisturvallisuuden lunastuslaki

- Lailla korvattaisiin nykyinen puolustuslunastuslaki.
  - Kiinteistö tai siihen kohdistuva erityinen oikeus voitaisiin lunastaa maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden, valtion johtamisen, rajaturvallisuuden, rajavalvonnan, huoltovarmuuden, yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamisen tai muun näihin rinnastettavissa olevan yhteiskunnallisen edun turvaamiseksi.
- Laissa säilytettäisiin puolustuslunastuslain korvausperuste, eli lunastus korvattaisiin korkeimman käyvän hinnan mukaan
- Muilta osin sovellettaisiin yleisen lunastuslain säännöksiä
- Kyse ei olisi varsinaisesti valtion lunastusoikeuksien laajentamisesta, vaan täsmentämisestä. Yleinen lunastuslaki mahdollistaa jo lunastamisen, kun ”yleinen tarve” sitä vaatii.

Lupalain, etuostolain ja kokonaisturvallisuuden lunastuslain suhde toisiinsa

- Lupalaki mahdollistaisi ulkomaalaisten kauppojen seurannan ja tarvittaessa puuttumisen.
- Etuostolaki mahdollistaisi strategisten alueiden lähellä tapahtuvien kauppojen seurannan ja tarvittaessa puuttumisen.
- Kokonaisturvallisuuden lunastuslailla voitaisiin paikata em. lakien mahdollisia aukkoja.
  - Lunastaminen puuttuu voimakkaimmin perusoikeuksiin ja on siksi aina viimesijainen keino.

➢ Lait on valmisteltu kokonaisuudeksi ja ne täydentäisivät keinovalikoimassa toisiaan.

Muut lakiehdotukset

- Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin siten, että maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet pitäisi ottaa huomioon alueiden käytön suunnittelussa.
- Lisäksi Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin maakuntakaavassa osoitetut alueet määriteltäisiin rakentamisrajoitusalueiksi.

- 5.–8. lakiehdotuksilla varmistettaisiin viranomaisten riittävä tiedonsaanti ja tiedonvaihto kiinteistökauppojen seurannan ja päätöksenteon tueksi.

Seurannan kustannukset

- PLM:n arvion mukaan kiinteistökauppojen seurantamenettelyjen tehokas toteuttaminen vaatisi vuosittain lisämäärärahaa:
  - puolustusministeriölle 100 000 €
  - Puolustusvoimille 80 000 €
  - Rajavartiolaitokselle 40 000 €
  - suojelupoliisille 40 000 €
  - Maanmittauslaitokselle 80 000 €

- Lisäksi PLM ja Maanmittauslaitos tarvitsisivat vuodelle 2019 yhteensä n. 740 000 € lisämäärärahan tietojärjestelmähankintoihin ja muuhun lakien täytäntöönpanon valmisteluun.