Puolustusministeriö
Försvarsministeriet
Ministry of Defence

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

PLM lausuntovastine 7.2.2019

Hallitussihteeri Perttu Wasenius
Lainvalmistelu- ja oikeusyksikkö

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta / bulvaanit

Liikenne- ja viestintävaliokunta ehdottaa puolustusvaliokunnan harkittavaksi, tuleeko esityksessä säätää nimenomaisesti tilanteista, joissa on ilmeistä, että kiinteistön kauppa on lain säännösten kiertämistarkoituksessa tehty käytännössä jonkun toisen lukuun.

1 §

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tätä lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on:

…

2) yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitetulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä ***tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta***.

- Korostettu kohta kattaa jo bulvaanitilanteet, jos ostajana yhteisö. Erillinen bulvaanisäännös koskisi käytännössä vain yksityishenkilöä bulvaanina.
- Käytännössä voi olla vaikeaa osoittaa kaupantekovaiheessa, että kiinteistö ostetaan toisen lukuun.
- Muut keinot (etuosto ja lunastus) olisivat joka tapauksessa käytettävissä.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta / kustannusten korvaaminen

Vaikka kiinteistön luovutuksensaajalla on jossakin määrin mahdollista varautua sanottuun epävarmuuteen esimerkiksi kiinteistön luovutuksen ehtojen avulla, **perustuslakivaliokunta** pitää omaisuuden suojan rajoittamisen oikeasuhtaisuuden vuoksi välttämättömänä, että sääntelyä täydennetään säännöksin luovutuksensaajalle aiheutuneiden taloudellisten menetysten korvaamisesta.

- Voidaan toteuttaa lisäämällä lakiin uusi 7 §:

7 §
Kustannusten korvaaminen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, valtion on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin ostajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetusta korvauksesta ja korosta vähennetään ostajan kiinteistöstä saama tuotto ja muu taloudellinen hyöty. Kustannuksia ei korvata siltä osin, kun ne ovat aiheutuneet luvanhakuvelvollisuuden laiminlyönnistä.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta / myyntimenettely

Perustuslakivaliokunta kiinnittää lisäksi huomiota sääntelyn täsmällisyyteen. Menettelystä puolustusvoimien määräämässä kiinteistön myynnissä tulee säätää nyt ehdotettua tarkemmin.

- Voidaan toteuttaa täydentämällä 6 §:ää viittauksella ulosottokaaren säännöksiin.

6 §
Kiinteistön luovuttaminen edelleen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos lupaa ei ole haettu puolustusministeriön 4 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, vuoden määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimista koskevaksi luvaksi olisi tullut jättää puolustusministeriölle.

Jos kiinteistön kauppa ei ole purkautunut eikä kiinteistöä ole luovutettu eteenpäin 1 momentissa säädetyssä ajassa, puolustusministeriön on määrättävä kiinteistö myytäväksi ***siten kuin ulosottokaaren (705/2007) 5 luvussa säädetään***.

Maankäyttö- ja rakennuslaki / 4 a §

Asiantuntijakuulemisessa valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, että esityksestä ei ilmene, miksi mainitun 4 a §:n ja tämän lain soveltamisala poikkeavat toisistaan. **Liikenne- ja viestintävaliokunta** esittää puolustusvaliokunnan harkittavaksi lunastuslain 1 §:n mukaista soveltamisalaa käytettäväksi myös maankäyttö- ja rakennuslain yhteydessä.

4 a §
Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet ja varmistettava, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä.

- Lunastuslailla täysin eri tarkoitus ja soveltajat, eikä yhtenäinen soveltamisala siksi välttämättä tarpeen. **Kuntaliitto** katsonut, että jo ehdotettu muotoilu voi aiheuttaa haasteita kaavoitusprosesseissa.
- MRL 4 a §:n laajentaminen vaatisi laajempaa valmistelua ja vaikutustenarviointia YM:n johdolla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki / 33 §

Liikenne- ja viestintävaliokunta katsoo, että lainvalmistelussa tulee vielä arvioida tarve laajentaa lain 33 §:n 1 momentin soveltamisala koskemaan myös huoltovarmuuden kannalta merkittäviä alueita, jolloin maakuntakaavoihin olisi mahdollista sisällyttää ehdollinen rakentamisrajoitus alueille, joita pidetään huoltovarmuuden kannalta merkittävinä.

33 §
Rakentamisrajoitus

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa.

- Huoltovarmuuden kannalta merkittäviä alueita on todella paljon.
- MRL 33 §:n laajentaminen vaatisi siksi laajempaa valmistelua ja vaikutustenarviointia YM:n johdolla.

Muita huomioita lausunnoista (1)

- Lunastuskorvaukseen otettu lausunnoissa kantaa molempiin suuntiin
  - Korkein käypä hinta / käypä hinta
  - HE:ssa esitetty korkein käypä hinta turvaa paremmin omistajan asemaa, toisaalta yhdenvertaisuus puoltaa samaa korvausperustetta (käypä hinta) kaikissa lunastuksissa.
  - Molemmat täyttävät perustuslain vaatimukset.

- OM:n mukaan lupajärjestelmän EU-oikeuden mukaisuutta vielä arvioitava
  - HE:ssa on käsitelty ehdotetun lupalain suhde EU-oikeuteen, erityisesti pääomien vapaan liikkuvuuden periaatteeseen ja sijoittautumisvapauteen.
  - OM:n huoli on nimenomaisesti nostettu ennen esityksen antamista oikeuskanslerin tietoon ja eduskuntakäsittelyn aikana PeV:n tietoon. Kumpikaan ei ole nähnyt asiassa ongelmaa.

Muita huomioita lausunnoista (2)

- Poliisihallituksen mukaan sisäinen turvallisuus ja poliisin toiminnot ovat jääneet HE:ssa vähälle huomiolle
  - Etuosto- ja lupalakien soveltamisalat rajattava suhteellisen suppeaksi, jotta käsiteltävien tapausten määrä pysyy kohtuullisena, eivätkä menettelyt sotke kiinteistömarkkinoita ja/tai investointihalukkuutta Suomeen.
    - Lakien laajentamista voidaan harkita myöhemmin täytäntöönpanon seurannasta saatujen kokemusten perusteella.
  - Ei ole sen sijaan estettä lisätä sisäistä turvallisuutta nimenomaiseksi lunastusperusteeksi kokonaisturvallisuuden lunastuslakiin.

1 §
Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastukseen maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden, ***sisäisen turvallisuuden***, valtion johtamisen, rajaturvallisuuden, rajavalvonnan, huoltovarmuuden, yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamisen tai muun näihin rinnastettavissa olevan yhteiskunnallisen edun turvaamiseksi.

Muita huomioita lausunnoista (3)

- Valtion ja kunnan etuostolakien suhde herättänyt kysymyksiä
  - HE:n valmistelussa lähdetty siitä, että jos kunta on hankkimassa kiinteistöä, valtion intressi käyttää omaa etuosto-oikeuttaan poistuu.
  - Käytännössä siis kunnan etuosto-oikeus olisi ensisijainen, eikä etusijajärjestyksestä olisi tarvetta erikseen säätää.

- Viranomaisten riittäviin resursseihin kiinnitetty huomiota useassa lausunnossa.