PUOLUSTUSMINISTERIÖN SELVITYS PUOLUSTUSVALIOKUNNALLE KANSALLISEN TURVALLISUUDEN HUOMIOON OTTAMISESTA ALUEIDEN KÄYTTÖÄ JA KIINTEISTÖNOMISTUSTA KOSKEVASTA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019 vp, jäljempänä, lupalaki), laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019 vp, jäljempänä etuostolaki), laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019 vp), laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (467/2019 vp), laki maakaaren 12 luvun 2 §:n muuttamisesta (471/2019 vp), laki kaupanvahvistajista annetun lain 6 §:n muuttamisesta (472/2019 vp) laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta (473/2019 vp) ja laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annetun lain muuttamisesta (474/2019 vp) ovat tulleet voimaan 1.1.2020.

Puolustusvaliokunta totesi lausunnossaan (valiokunnan mietintö PuVM 6/2018 vp HE 253/2018 vp) kyseistä lakikokonaisuutta koskevasta hallituksen esityksestä, että uuden sääntelyn toimivuutta on kokonaisuutena syytä arvioida kahden vuoden kuluessa lakiehdotusten voimaan tulosta. Puolustusvaliokunta esitti, että puolustusministeriö antaa asiasta selvityksen puolustusvaliokunnalle vuoden 2021 loppuun mennessä. Tässä selvityksessä olisi arvioitava uuden sääntelyn toimivuutta erityisesti viranomaisyhteistyön näkökulmasta — erityisesti valtio- ja kuntakentän toimijoiden kesken, hallituksen esityksessä arvioitujen henkilötyömäärien riittävyyttä sekä valiokunnan ehdottaman uuden bulvaanisäännöksen toimivuutta (470/2019 vp, 4 § 1 momentti).

Ennen selvityksen jättämistä puolustusministeriö on käynyt kaikkien keskeisten ministeriöiden ja viranomaisten kanssa lain toimivuudesta ja mahdollisista lain kehittämistarpeista laajan viranomaisneuvottelukierroksen. Näitä keskusteluita on käyty valtionvarainministeriön, sisäministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön sekä maa- ja metsätalousministeriön kanssa. Lisäksi keskusteluita on käyty Puolustusvoimien, Suojelupoliisin, Maanmittauslaitoksen, Keskusrikospoliisin, Rajavartiolaitoksen, Senaatin, Maahanmuuttoviraston, Huoltovarmuuskeskuksen ja Metsähallituksen kanssa.

Selvitys keskittyy lupalakiin ja etuostolakiin. Muiden lakien osalta voidaan todeta, että lainsäädäntö on ollut toimivaa eikä niiden osalta ole tarvetta esimerkiksi säännösten tarkentamiselle. Puolustusministeriönkin näkökulmasta on tärkeää se, että kiinteistöomistuksen valvonta ei saa jatkossakaan vaikuttaa kirjaamisviranomaisten toimintaan siten, että säännösten tarkentaminen hankaloittaa tai hidastaa kiinteistökauppaa Suomessa.

Kokemukset laista eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta

Säädetyllä lakikokonaisuudella on ollut ennaltaehkäisevää vaikutusta kiinteistökaupassa ja puolustusministeriön tilannekuva kiinteistöjen omistuksesta on parantunut. Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta on osoittautunut tarpeelliseksi. Uhka maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden järjestämiselle voi olla vaikeaa todeta luvan myöntämisen hetkellä, sillä uhka voi konkretisoitua pitkällä aikavälillä. Tilanteessa, jossa lupaa ei myönnettäisi, puolustusministeriöllä tulee olla konkreettinen näyttö siitä, että kyseessä olevaa kiinteistökauppaa käytettäisiin Suomen kansallisten intressien vastaisesti. Pakkolunastuksen mahdollisuus on lunastuslain perusteella kuitenkin olemassa, jos osoittautuisi, että lupaprosessin yhteydessä saadut tiedot eivät ole mahdollistaneet oikeansuuntaista uhka-arvioita.

Lakiin eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta lisättiin Puolustusvaliokunnan mietinnön (PuVM 6/2018 vp) pohjalta bulvaanisäännös, jonka mukaan puolustusministeriö voi

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

vaatia luvan hakemista myös, jos on ilmeistä, että kiinteistö on luvanhakuvelvollisuuden välttämiseksi hankittu lain 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun lukuun. Bulvaanisäännös on tärkeä lisä lainsäädäntöön jo pelkän signaaliarvonsa vuoksi.

Puolustusministeriö saa Maanmittauslaitokselta tietoonsa kaikki Suomessa tapahtuneet kiinteistökaupat. Tarkasteltavia ovat kaupat, joissa kaupan osapuolena on ollut Maanmittauslaitoksen tilastointikäytännön mukaisesti ulkomainen talousyksikkö. Bulvaanit näyttäytyvät yksityishenkilöiden osalta Maanmittauslaitokselta saaduissa listoissa kuitenkin tavallisilta EU- tai ETA-maan kansalaisilta ja yhteisöiltä. Resurssit eivät mahdollista kaikkien näiden luovutusten taustojen selvittämistä, sillä prosentuaalisesti näistä koostuu valtaosa Suomessa tapahtuvasta kiinteistökaupasta. Sen sijaan kaikki yritysten ja yhteisöjen tekemät kaupat käydään puolustusministeriössä läpi ja omistussuhteet pyritään selvittämään mahdollisimman tarkasti.

Bulvaanitoiminnan havaitseminen yksityishenkilöiden tekemissä kaupoissa edellyttää avointa tiedustelua siitä, miten luvan hakemisen voi välttää tai vinkkiä ulkopuoliselta taholta. Bulvaanitoiminnan havaitsemisessa viranomaisyhteistyöllä on merkittävä rooli. Puolustusvaliokunta onkin todennut jo lakia säädettäessä, ettei bulvaanisäännöksellä voitaisi puuttua tilanteisiin, joissa yksityistä henkilöä käytetään välikätenä. Tällöin etuosto- ja/tai lunastuslain soveltaminen olisi sen sijaan mahdollista. Ongelmallista on kuitenkin, että etuostoalueita on vain noin prosentti Suomen pinta-alasta, jolloin etuostolain soveltaminen on mahdollista vain murto-osassa kiinteistön hankintatapauksista. Lisäksi kynnys lunastusmenettelylle on merkittävästi korkeampi. Yksityishenkilöiden harjoittamaan bulvaanitoimintaan on kuitenkin voitu puuttua eri tilanteissa, joissa edellä mainitulla tavalla on esimerkiksi avoimesti kysytty luvan hakuvelvollisuuden kiertämiskeinoja. Mahdollista bulvaanitoimintaa on yksityishenkilöiden osalta kyetty paljastamaan myös muilla keinoilla.

Lupalaki mahdollistaa myös luvanvaraisuutta koskevan ennakkotiedustelun. Kiinteistön myyjä tai ostaja voi pyytää puolustusministeriöltä ennakolta tiedon siitä, onko suunniteltu kiinteistökauppa luvanvarainen.

Lain soveltamisala kattaa myös huoltovarmuuden varmistamisen. Vaikka huoltovarmuuskonsepti on yleisesti hyvin tiedossa, huoltovarmuuskriittisten kohteiden todellinen tunnistaminen on osoittautunut ennakoitua haastavammaksi. Lain perusteluissa ja itse lakitekstissä huoltovarmuuden soveltamisala on kuvattu varsin laajasti ja puolustusministeriössä on todettu, että lain soveltaminen vaatii tältä osin tarkempaa tarkastelua. Tästä syystä puolustusministeriö käynnisti maaliskuussa 2021 yhteistyössä muiden ministeriöiden ja turvallisuusviranomaisten kanssa aihekokonaisuudesta valtioneuvoston piirissä VNTEAS-selvityshankkeen. Huoltovarmuuden turvaamista osana kiinteistöomistuksen valvontaa selvitetään parhaillaan valtioneuvoston selvitys- ja tutkimushankkeena (HUOKIVA). Hankkeen tavoite on luoda kokonaiskuva kiinteistönomistuksesta ja kiinteistökaupasta huoltovarmuuden kannalta kriittisten kiinteistöjen ja kohteiden osalta sekä tunnistaa, mitä seikkoja tulevaisuudessa tulee ottaa huomioon. Tämä valtioneuvoston tutkimustoiminnan piirissä tehtävä tutkimus valmistuu tammikuussa 2022. Lisäksi puolustusministeriö käy erittäin hyvää ja jatkuvaa keskustelua Huoltovarmuuskeskuksen kanssa siitä, miten kiinteistönomistuksen valvonnan kautta voidaan huoltovarmuuden turvaamista kehittää tulevaisuudessa olemassa olevan lainsäädännön pohjalta.

Lunastusmahdollisuus koskee kaikkea kiinteistönomistusta Suomessa, ei vain EU/ETA-alueen ulkopuolista omistusta, mutta toistaiseksi lunastusta ei ole tarvinnut vielä harkita yhdenkään kyseisen lain soveltamisalan toimivaltaisen viranomaisen toimesta.

Puolustusministeriössä on tällä hetkellä osoitettuna 3,5 htv henkilöstöresurssi EU/ETA-alueen ulkopuolisen kiinteistöomistuksen valvontaan, valtion etuosto-oikeuden käytön arviointiin ja käytön valmisteluun sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastusta koskeviin kysymyksiin kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Lisäksi EU/ ETA-alueen ulkopuolisen kiinteistöomistuksen valvonnan tiimi tarvitsee tukea muilta puolustusministeriön yksiköiltä,

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

joista merkittävin on juridista tukea tarjoava puolustusministeriön lainvalmistelu- ja oikeusyksikkö. Henkilöstöresursseja on siten jouduttu lisäämään ministeriön sisäisin järjestelyin suunnitellusta puolustusministeriössä ja tehtävien tuloksellinen hoitaminen edellyttää pysyvien virkojen lisäämistä jatkossa. Hakemusten käsittely on työllistänyt myös ennakoitua enemmän muita viranomaisia lausuntopyyntöprosessin kautta ja on nähtävissä, että resurssien lisäämiselle on tarvetta lupalain lausuntopyyntövelvoitteisiin vastaamiseksi myös muilla viranomaisilla, erityisesti Puolustusvoimien osalta, ja tämä on tärkeää huomioida jatkotarkasteluissa.

Lupahakemusten kokonaismäärät 1.1.2020 – 30.11.2021 koskien lakia eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta

Puolustusministeriö on vastaanottanut EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten toimijoiden lupahakemuksia kiinteistön ostamiseksi 1.1.2020 - 30.11.2021 välisenä aikana 1101 kappaletta. Päätöksiä tehtiin marraskuun loppuun mennessä 1059. Yksityishenkilöille on myönnetty 888 lupapäätöstä ja yrityksille sekä yhteisöille 171 lupapäätöstä. Muistutuksia luvan hakemisen tarpeellisuudesta on lähetetty yksityishenkilöille ja yritykselle ja yhteisöille 201.

Lupamaksu on 150 euroa ja ennakkotietohakemus 80 euroa.

Yritysten ja yhteisöjen tekemien kiinteistökauppojen osalta puolustusministeriö on kyennyt tehostamaan kaikkien tehtyjen kiinteistökauppojen läpikäyntiä ja siten tunnistamaan ne yritykset, jotka luvan tarvitsevat. Tämä on edellyttänyt henkilöstöresurssien lisäämistä EU/ETA-alueen ulkopuolisen kiinteistöomistuksen valvonnan ryhmään puolustusministeriössä.

Kaikkiin lupalain voimaantulon jälkeen tehtyihin lupahakemuksiin on annettu myönteinen päätös. Tähän lukeutuu 56 hakemusta, joissa puolustusministeriö on todennut, ettei lupaa tarvitse hakea. Lupaa ei yleisimmin ole tarvinnut hakea siitä syystä, että kiinteistökaupan toisena ostavana osapuolena on ollut EU/ETA-alueen kansalainen, tai kiinteistö on siirtynyt luovuttajalta saajalle perintönä.

Kansalaisuuksittain suurimmat hakijaryhmät ovat olleet Venäjän, Ukrainan, Kiinan, Yhdysvaltojen, Sveitsin, Iso-Britannian ja Intian kansalaiset. Maantieteellisesti myönnetyt luvat jakautuvat varsin tasaisesti maakuntien välillä, mutta kansalaisuuksittain tarkasteltuna hankittujen kiinteistöjen sijainneissa on eroja. Valtaosa kiinteistöistä on hankittu asuin- tai vapaa-ajan käyttöön. Arviolta noin 80% luvan saaneista asuu jo Suomessa.

Lupahakemusprosessi

Lupahakemus tulee vireille puolustusministeriössä, kun hakija tai hänen asiamiehensä lähettää sen ministeriön kirjaamoon sähköisesti tai postitse. Hakemus koostuu ministeriön internet-sivuilta löytyvästä hakemuslomakkeesta, ostajien passikopioista ja kauppakirjasta, sen luonnoksesta tai ostotarjouksesta. Lisäksi ministeriö pyytää asiamieheltä valtakirjan ja yrityksiltä ja yhteisöiltä kuvauksen niiden omistusrakenteesta sekä tiedon todellisista edunsaajista. Hakemuksen käsittelijä varmistaa hakemuksen sisältävän tarvittavat liitteet, joiden vastaanottamisen jälkeen hakijalle lähetetään 150 euron käsittelymaksu jokaisesta kiinteistörekisteriyksiköstä, johon lupaa haetaan. Käsittelystä ei peritä maksua, mikäli on selvää, ettei lupaa tarvita.

Ensimmäiseksi hakemuksesta tarkastellaan aina kiinteistön sijainti sekä erityisesti mahdollinen sijainti ns. etuosto-oikeusvyöhykkeellä. Vyöhykkeet määritetään etuostolaissa. Mikäli kiinteistökauppa osuu näille vyöhykkeille, otetaan se myös lupalain näkökulmasta tarkempaan tarkasteluun. On tärkeää huomata, että suuri osa etuostovyöhykkeistä sijaitsee kaavoitetuilla asuinalueilla, joilla kiinteistökauppaa käydään normaaliin tapaan. Toistaiseksi kuitenkin vain yksittäisiä luvanvaraisia kiinteistökauppoja on kohdistunut etuostovyöhykkeille. Tällöin lupa on voitu myöntää kokonaisharkinnan perusteella. Kokonaisharkinnassa tarkastellaan muun

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

muassa kiinteistön luonnetta (haja-asutusaluetta vai kaavoitetulla alueella), ostajan taustaa sekä arvioidaan luvan epäämisestä aiheutuva Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen toiminnan paljastumisen riski, jollei toiminta ole alueella jo muista syistä ilmeistä.

Sijainnin osalta tarkastellaan myös sitä, sijaitseeko kiinteistön välittömässä läheisyydessä huoltovarmuuden kannalta keskeisiä kohteita. Näin ollen ensimmäisessä vaiheessa tarkastellaan kaikkien luvan hakijoiden osalta sitä, voisiko hankittava kiinteistö muodostaa todellisen uhan Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen toiminnalle tai huoltovarmuuden järjestämiselle.

Tämän jälkeen tarkastellaan hakemuksessa ilmoitettua kiinteistön käyttötarkoitusta ja kiinteistön hintaa sekä näiden uskottavuutta. Tämän jälkeen tarkastellaan lisäksi ostavan henkilön tai yrityksen siteitä Suomeen sekä asumisen tai toiminnan pysyvyyttä maassa. Puolustusministeriö tarkastelee myös ostajan taustoja tässä vaiheessa sen arvioimiseksi, onko tällä varallisuutta ostaa kiinteistö tai onko henkilö esimerkiksi EU:n asettamilla pakotelistoilla. Lisäksi puolustusministeriöllä on oikeus pyytää tarvitsemiaan lisätietoja, mikäli asiaa ei voida annettujen tietojen perusteella ratkaista. Puolustusministeriö käyttää tätä oikeutta aktiivisesti.

Lupalain mukaan lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista. Lupaharkinnan keskiössä ovat kiinteistön sijainnin, kiinteistön aiotun käyttötarkoituksen ja hakijan muodostama kokonaisuus. Puolustusministeriön tulee pyytää lausunto siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön hankinta saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö voi hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä. Tapaukset lähetetään lausunnolle tapauksesta riippuen Puolustusvoimiin, Suojelupoliisiin, Keskusrikospoliisin, Rajavartiolaitokselle, Maahanmuuttovirastoon, Huoltovarmuuskeskukseen, sisäministeriöön, ulkoministeriöön tai työ- ja elinkeinoministeriöön. Tarvittaessa lausuntopyyntöjä voidaan osoittaa myös muille viranomaisille. Mikäli kiinteistön hankinnan ei katsota vaarantavan edellä mainittuja toimintoja voidaan lupa kiinteistön hankinnalle myöntää.

Valituskelpoinen päätös lähetetään hakijalle sähköpostitse ja pyydettäessä myös kirjeitse. Maanmittauslaitos myöntää lainhuudon yksityishenkilöiden tekemille kiinteistökaupoille vasta puolustusministeriön myönteisen lupapäätöksen jälkeen. Lupaprosessin kesto vaihtelee tapauskohtaisesti ja yleisen hakemustilanteen mukaan. Nopeimmillaan lupa voidaan myöntää päivissä, mutta tavallisimmin kesto on joitain viikkoja ja erityistapauksissa kuukausia. Taustalla on usein inhimillisiä tekijöitä, kuten käsittelymaksun maksaminen vasta eräpäivänä tai pyydettyjen liitteiden toimittamisen viivästyminen. Luvan saaminen voi viivästyä myös, mikäli luvan hakija viivyttelee vastaamista puolustusministeriön esittämiin lisäkysymyksiin.

Puolustusministeriö saa Maanmittauslaitokselta tietoonsa kaikki Suomessa tapahtuvat kiinteistökaupat. Henkilöitä ja yhteisöjä muistutetaan luvan hakemisesta, mikäli he eivät ole tätä oma-aloitteisesti tehneet.

Sähköinen asiointijärjestelmähanke

Ulkomaalaisomistuksen valvonnan lupakäsittelyn ja viranomaistehtävän tueksi on käynnissä sähköinen asiointijärjestelmähanke. Hallitusohjelma edellyttää, että viranomaispalvelujen tulee olla sähköisessä muodossa vuoteen 2023 mennessä. Lisäksi digitaalinen tietojärjestelmä on ajanmukainen tapa järjestää kansalaiskontaktit ja kuluttajakäyttäytymisen muuttuessa myös asiakkaat enenevässä määrin edellyttävät palveluita digitalisessa muodossa. Sähköinen asiointijärjestelmä tulee mahdollistamaan kiinteistöluvan hakemisen täysin sähköisesti. Asiakkaalle järjestelmä tuo luvanhakuun sujuvuutta, joustavuutta ja helppokäyttöisyyttä. Viranomaiselle palveluprosessi tulee automatisoinnin kautta hallitummaksi ja helpommaksi, kun

lupahakemukset noudattavat vakimuotoista formaattia ja tieto on eheämpää. Sähköinen asiointijärjestelmä mahdollistaa myös lupahallinnon kehittyneemmän raportoinnin ja paikkatiedon analysoinnin. Järjestelmän avulla pyritään myös viranomaisten ketterämpään tiedonvälitykseen rajapintojen kautta. Tavoitteena on, että järjestelmän ensimmäinen versio olisi käytettävissä vuoden 2022 lopulla. Järjestelmä ei kuitenkaan mahdollista lupien suoraa saamista tulevaisuudessakaan siitä syystä, että jokaisen ostajan taustat tarkistetaan edellä kuvatulla tavalla.

Kokemukset laista valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

Valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain soveltaminen on ollut harkinnassa alle viisi kertaa lain voimassaolon aikana, mutta kaikissa näissä tapauksissa on päädytty vapaaehtoisiin kauppoihin. Kaupat ovat olleet suomalaisten toimijoiden välisiä ja etuostoa on harkittu Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen toiminnan turvaamiseksi ja toiminnan kehittämiseksi.

Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla mahdollistaa valtion väliintulon kauppaan, mikäli kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia. Valtion etuosto-oikeus on voimassa kiinteistökaupoissa, jotka tapahtuvat kyseisen lain perusteella määritetyillä etuosto-oikeusvyöhykkeillä. On tärkeää huomata se, että etuostovyöhykkeitä päivitetään 1 – 2 kertaa vuodessa johtuen mm. Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen omistuksessa olevien kiinteistöjen määrän muutoksista.

Valtion etuosto-oikeuden käyttämisestä tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle kolmen kuukauden kuluessa kaupanteosta. Aika valtion etuosto-oikeuden käyttämiselle on siten sama, kuin kunnan etuosto-oikeuden kohdalla. Valmistelussa olleissa tapauksissa kolmen kuukauden aikajänne on ollut riittävä, mutta prosessissa ei ole aikaa suuriin viivästyksiin.

Etuosto-oikeutta käytettäessä valtion katsotaan tulleen ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla. Mikäli samalla kauppakirjalla on myyty useita kiinteistöjä, joista valtion kiinnostus kohdistuu ainoastaan yhteen, koskettaa etuosto kuitenkin kaikkia kiinteistöjä. Muun muassa näissä tilanteissa voidaan kuitenkin tavoitella vapaaehtoista kauppaa, joka olisi jokaista osapuolta hyödyttävä ratkaisu. Etuostoa käytettäessä rahoitus tapahtuu valtiovarainministeriönbudjetista, kun taas vapaaehtoisessa kaupassa rahoitus tulee etuostoa esittäneeltä hallinnonalta.

Tunnistetut lainsäädännön kehittämistarpeet koskien lakia eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019)

Lakia säädettäessä todettiin, että sääntelyn haasteena on järjestelmän aukottomuus ja mahdollisiin aukkoihin tulee puuttua välittömästi Suomen kansallisten etujen ja turvallisuuden turvaamiseksi. Puolustusministeriö on tunnistanut lakien voimassaoloaikana lainsäädännössä kehittämistarpeita, jotka koskevat lupalakia ja etuostolakia.

<u>Kansallinen turvallisuus osaksi soveltamisalaa</u>

Lupalain 5 §:n kirjaukset luvan myöntämisen edellytyksistä eivät mahdollista kielteisen lupapäätöksen tekemistä kansalliseen turvallisuuteen kohdistuvien uhkien vuoksi. Lupa kiinteistönhankinnalle joudutaan siten myöntämään, vaikka taustalla olisi epäilyksiä kiinteistön käyttämisestä Suomen kansallista turvallisuutta uhkaavalla tavalla EU/ ETA-alueen ulkopuolisen kiinteistönhankkijan toimesta. Perustuslakivaliokunta piti lakia säädettäessä (PeVL 57/2018 vp) lain soveltamisalaa laajana ja lupaedellytyksiä varsin väljinä. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että kansallisen turvallisuuden puuttuminen soveltamisalasta kaventaa lain soveltamisalaa merkittävästi. Kokonaisuudesta on käyty keskustelua sisäasiainministeriön hallinnonalan

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

kanssa ja puolustusministeriö on saanut heiltä tätä asiaa tukevaa näkemystä. Myös tiedonvaihto sisäasiainhallinnon kanssa olisi luontevampaa, mikäli kansallinen turvallisuus terminä nostettaisiin maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja huoltovarmuuden turvaamisen rinnalle. Termin sisältöön ja määrittelyyn tulee kiinnittää huomiota, mikäli päädytään HE:n laatimiseen tunnistettujen kehittämistarpeiden osalta. Kaiken kaikkiaan kansallisen turvallisuuden nostaminen soveltamisalaan edesauttaisi osaltaan niiden tavoitteiden saavuttamista, joita lain soveltamiselle on asetettu lakia alun perin säädettäessä.

Tiedonsaantioikeuksien tarkentaminen

Kehittämistarpeita on tunnistettu myös koskien lain 8 §:ssä säädettyä tiedonsaantioikeutta. Sen mukaan puolustusministeriöllä on oikeus saada kyseisessä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot maksutta ja salassapitosäännösten estämättä vain Maanmittauslaitokselta. Laaja tiedonsaantioikeus on osoittautunut ehdottomaksi edellytykseksi lupaprosessin toimivuudelle. Tiedonsaantioikeutta olisi kuitenkin tärkeää tarkentaa myös muiden lupaprosessin kannalta oleellisten viranomaisten tietojen osalta siten kuin niillä on merkitystä lupaharkinnassa ja lain tavoitteiden saavuttamisessa. Haasteena on tiedon hajautuminen sen sijaan, että se olisi keskitetysti lupaharkintaa toteuttavan viranomaisen käytettävissä. Liikenne- ja viestintävaliokunta (LiVL 39/2018 vp) totesi lakia säädettäessä, ettei kaikilla hallinnonaloilla ole mahdollisuutta seurata strategisesti tärkeiden kohteiden lähistöllä tehtäviä kiinteistökauppoja, minkä vuoksi keskitetty omistusmuutosten seuranta on perusteltua. Vaikka yhteistyö eri hallinnonalojen välillä onkin toimivaa ja puolustusministeriöllä on lausuntopyyntömenettely käytössä, voisi puolustusministeriö joutua lupaviranomaisena tekemään päätöksensä joissakin tilanteissa puutteellisin tiedoin, koska tiedonsaantioikeus on nykytilassa kirjattu suoraan koskemaan vain Maanmittauslaitosta. Myös muu lainsäädäntö saattaa estää tiettyjen tietojen antamisen puolustusministeriölle, vaikka nämä olisivat olennaisia lupapäätöstä tehtäessä. Tiedonsaannin tulee kuitenkin nykyisen lainsäätämisen tapaan olla tarkkarajaisesti määriteltyä ja tiedon saannista ja sen rajauksista tulee käydä huolellinen keskustelu viranomaisten välillä, mikäli lakia päätetään uudistaa. Lisäksi on tärkeää jatkossakin se, että alkuperäisen tiedon omistajan lainsäädännöstä tulevaa tiedon käyttötarkoitusta tulee kunnioittaa.

Tiedon jakamisen osalta on tärkeää huomioida se, että vaikka kiinteistökauppojen tiedot Suomessa ovat julkista tietoa niin mm. EU:n tietosuojasäännösten perusteella viranomaiset voivat vaihtaa henkilötietoa vain erittäin perustelluista syistä ja lähtökohtaisesti tietoa saa vain käyttää siihen tarkoitukseen, jota varten se on kerätty. Nykyisellään puolustusministeriö voi jakaa lupaprosessista saamaansa tietoa eri hallinnonaloille ainoastaan lausuntomenettelyn kautta eikä epävirallinen tiedonvaihto kiinteistökauppatapauksista ole käytännössä mahdollista. Tiedonjakamisen haasteen keskiössä on siten henkilötietojen luovuttaminen sekä rajaus tiedon käyttämisestä. Laissa määrätyt henkilötietojen luovuttamisperusteet eivät kuitenkaan saisi vaarantaa Suomen turvallisuuden näkökulmasta ongelmallisen kiinteistökaupan valvontaa. Julkisuuslaki velvoittaa puolustusministeriötä luovuttamaan tietopyyntöjen perusteella laajoja valvontatoimintaan liittyviä tietomassoja, jotka sisältävät myös henkilötietoja. Näin ollen medialla on joissain tilanteissa julkisuuslain suoma oikeus saada käyttöönsä enemmän tietoa kuin mitä viranomaiset voivat viranomaisyhteistyössä joustavasti jakaa.

Lakiin olisi tärkeää säätää myös hakijalta saatavia tietoja koskevia tarkennuksia. Hakijan on toimitettava hakemuksen pakollisina liitteinä kauppakirja tai hyväksytty ostotarjous sekä ostajien passikopiot tai yritysten ja yhteisöjen osalta tieto omistusrakenteesta ja todellisista vaikutusvallan käyttäjistä. Lisäksi ministeriö voi pyytää hakijalta tarpeellisia lisäselvityksiä asian ratkaisemiseksi. Luvan hakijan tulisi luvan saamiseksi aktiivisesti myötävaikuttaa lupaprosessissa asiansa käsittelyyn. Esille on tullut tapauksia, joissa hakija ei lähetä kaikkia tarvittavia asiakirjoja tai ei halua vastata esitettyihin, perusteltuihin kysymyksiin. Tämä voi koskea lähtökohtaisesti mitä tahansa hakemuksen vaihetta henkilötiedoista ja kansalaisuudesta, yritysten ja yhteisöjen osalta omistusrakenteesta, kiinteistön käyttötarkoitukseen tai

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

maassa asuvien osalta oleskeluvan voimassaoloon. Mikäli asiakas toistuvasti ja useista muistutuksista huolimatta tahallisesti laiminlyö omat velvollisuutensa luvanhakuprosessissa, tulisi puolustusministeriön voida kohtuullisen määräajan kuluttua ratkaista asia antamalla kielteinen lupapäätös. Lisäksi luvan epäämisen perusteena tulisi voida käyttää hakijan tahallisesti tai harhauttamistarkoituksessa puolustusministeriölle antamia vääriä tietoja.

Joissakin tilanteissa haasteena on myös asiakkaan tunnistaminen. Puolustusministeriö on myöntänyt useita lupia henkilöille, joiden kansalaisuutta ei ole voitu muiden viranomaisten toimesta täysin aukottomasti varmentaa. Näissä tapauksissa henkilöllä on ollut tunnistautumisen välineenä jonkun maan myöntämä muukalaispassi. Toistaiseksi puolustusministeriölle ei ole tullut vastaan tilanteita, joissa tunnistautumiseen käytettäisiin sellaisen maan passia, jota Suomi ei tunnusta viralliseksi henkilötunnistaumisen välineeksi. Kaiken kaikkiaan lupalakiin olisi tärkeää säätää kansalaisuudettomille henkilöille ja henkilöille, joiden kansalaisuutta ei voida muuten luotettavasti määrittää automaattinen luvanhakuvelvoite. Näin vältyttäisiin erilaisilta tulkintatilanteilta ja laki olisi selkeä myös asiakkaan näkökulmasta.

Kiinteistön käyttötarkoituksen painoarvon kasvattaminen

Puolustusministeriölle on tullut joitakin sellaisia hakemuksia, joissa kiinteistön sijainti ei suoraan vaaranna maanpuolustusta, rajaturvallisuutta tai huoltovarmuutta, mutta käyttötarkoitus on räikeästi muuten epäuskottava ja siten muodostaa epäilyksen siitä, että kiinteistöä käytettäisiin täysin muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen. Tällaisissa tapauksissa puolustusministeriö on viranomaisen neuvontavelvoitteen perusteella ilmoittanut hakijalle, että esitetty toiminta tai käyttötarkoitus ei ole kyseisellä kiinteistöllä eri syistä mahdollinen. Mikäli esimerkiksi kauppakirjassa ilmoitettujen tietojen ja olosuhteiden ym. seikkojen perusteella olisi ilmeistä, että kiinteistöä tultaisiin käyttämään muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, eikä asiakas suostuisi täydentämään hakemustaan, ministeriöllä tulisi lain puitteissa olla oikeus evätä lupa kiinteistön hankintaan.

Kaupan rahoituksen avaamisen velvoitteen kirjaaminen lupalakiin

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU 2019/452) koskien unioniin tulevien ulkomaisten suorien sijoitusten seurantaan tarkoitettujen puitteiden perustamisesta täysimääräinen soveltaminen alkoi Suomessa lokakuussa 2020. Asetus velvoittaa jäsenmaita notifioimaan komissiolle ja muille jäsenmaille ne ulkomaiset suorat sijoitukset, joilla voi olla vaikutusta turvallisuuteen tai yleiseen järjestykseen. Kiinteistöhankintojen katsotaan kuuluvan Suomessa notifioinnin piiriin. Asetus velvoittaa avaamaan tällaisten investointien rahoituksen ja olisi siten luontevaa, että myös lupalakiin selkeyden vuoksi kirjattaisiin velvollisuus avata kiinteistökaupan rahoituksen lähde huolimatta siitä, että asetus jo sellaisenaan on suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä Suomessa.

Tällä hetkellä lakikokonaisuudella ei voida suoraan estää harmaata taloutta tai rahanpesua, ellei talousrikollisuuteen kytkeydy uhkaa maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden järjestämiselle. Puolustusministeriötä ei myöskään mainita laissa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017 vp, rahanpesulaki) tai laissa rahanpesunselvittämiskeskuksesta (445/2017 vp), mikä estää rahanpesuun liittyvän tiedon vaihdon keskusrikospoliisin ja puolustusministeriön välillä. Joissakin tapauksissa tällainen tieto voisi olla oleellista myös lupaharkintaa tehtäessä. Puolustusministeriö voi kuitenkin tehdä rahanpesuilmoituksen matalalla kynnyksellä Keskusrikospoliisille, mikäli kiinteistökaupassa epäillään rahanpesua. Tulisi pohtia sitä, voisiko puolustusministeriöllä huolehtimisvelvollisena olla rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain mukainen rooli. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että lupahakemusten vastaanottamisen ja käsittelyn yhteydessä puolustusministeriö tarkastelisi kiinteistöjen rahoitusta myös rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisen näkökulmasta. Lisäksi puolustusministeriön sisällyttäminen lain rahanpesun selvittelykeskuksen soveltamisalaan edistäisi tiedon vaihtamista Keskusrikospoliisin kanssa.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

Koska voimassaolevassa rahanpesulaissa ei ole säädetty puolustusministeriön roolista rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisessä, ministeriö ei saa käyttöönsä Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämää tietoa yritysten todellisista edunsaajista, vaikka lupalaissa edellytetään tämän tiedon selvittämistä.

Viranomaisia pakoilevat lupavelvolliset

Lupalain 4 §:ssä on määritetty, että lupaa tulee hakea kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Tämän jälkeen puolustusministeriön on muistutettava hakijaa luvanhakuvelvollisuudesta. Ongelmallista on, mikäli hakijaa ei saada kiinni minkään selvitettävissä olevan yhteystiedon kautta. Ympäristövaliokunta (YmVL 44/2018 vp) totesi lakia säädettäessä, että ulkomaalaisten kiinteistönomistajien tavoittaminen on usein haasteellista. Ympäristövaliokunta huomioi lisäksi, että kiinteistön omistajan tavoittaminen on tärkeää, sillä kiinteistöllä voi olla ränsistyvää, vaaraa aiheuttavaa rakennuskantaa tai ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia tekijöitä. Puolustusvaliokunta (PuVM 6/2018 vp) on mietinnössään lisäksi nostanut turvallisuuden kannalta huolestuttaviksi tilanteet, joissa omistajaa ei tavoiteta. Puolustusministeriön tulisikin kyetä tavoittamaan luvanhakuvelvollinen, viimekätisesti yhteistyössä Poliisin kanssa, jotta suorien pakkokeinojen käyttämiseltä vältyttäisiin ja säätää tästä selkeästi lupalaissa.

Yksityishenkilöiden omistusosuuksien määrittäminen

Lainsäädännön voimassaolon alkuvaiheessa puolustusministeriö vastaanotti suoria kyselyitä lain reunaehdoista ja mahdollisista kiertämistavoista. Lain 2 §:n mukaan lupaa ei tarvita, jos aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse lain mukaista lupaa. Laissa tai lain perusteluissa ei ole kuitenkaan määritelty yksityishenkilöiden osalta yhdessä hankkimisen osuuksista tarkemmin. Kyselyitä tuleekin tällaisista yhdessä EU- tai ETA-alueen kansalaisen kanssa tehtävistä kiinteistökaupoista ja tarvittavan omistusosuuden suuruudesta. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan yksityishenkilöiden yhdessä ostamisen tulisi tarkoittaa kiinteistön ostamista ja omistamista yhtäläisillä omistusosuuksilla.

Kaksoiskansalaiset

Puolustusministeriöllä on tilannekuva Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tietojen perusteella myös niistä kiinteistökaupoista, joissa on hyödynnetty mahdollisesti niin sanottua kultaista passia. Vaikka tällaisia kiinteistönkauppoja ei saada luvituksen piiriin, on tärkeää muistaa, että näissä tilanteissa voidaan hyödyntää tarvittaessa kahta lakia; lakia valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ja lunastuslakia kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Valtiolla on siis mahdollisuus käyttää etuosto-oikeuttaan kaikkiin kiinteistökauppoihin, jotka sijaitsevat etuostolaissa määritetyillä alueilla suojatakseen Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen toimintaa. Lunastuslain soveltamisala kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi mahdollistaa välineen käytön myös usealle muulle ministeriölle. On tärkeä huomata, että pakkolunastuksen esittämiselle tulee olla painavat perusteet, jotta ne kantavat mahdollisen valituksen vuoksi myös oikeusistuimissa.

Kaksoiskansalaisten osalta lainsäädännön kiristäminen on erittäin vaikeaa. Suomessa on lain mukaan mahdollista olla kaksoiskansalainen eikä Suomessa ole juridista velvoitetta kertoa viranomaisille kaikkia kansalaisuuksiaan. Näin ollen ainoaksi keinoksi puuttua kaksoiskansalaisten tekemiin kauppoihin olisi kaikkien ulkomaisten kiinteistöhankintojen muuttaminen luvanvaraisiksi ja tällöinkin Suomen ja kolmansien maiden kaksoiskansalaiset jäisivät sääntelyn ulkopuolelle. Viranomaisten nykyiset resurssit eivät mahdollista kaikkien ulkomaisten kauppojen muuttamista luvanvaraisiksi. Lisäksi luvanhakuvelvoitteen laajentaminen tulisi todennäköisesti hidastamaan yleistä kiinteistövaihdantaa merkittävästi.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

Asianosaisen oikeus tiedonsaantiin

Sekä lupapäätösten että pakkolunastustapausten osalta on ongelmalliseksi tunnistettu se, että asianosaisella on viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaan oikeus saada tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn. Lisäksi hakijan oikeusturva edellyttää, että hallintotuomioistuimella tulee olla täysimääräinen mahdollisuus arvioida päätöksen asianmukaisuutta tarvittaessa suljetuin ovin pidettävässä käsittelyssä, jossa kuullaan päätöksen taustalla olevien lausunnonantajien perustelut asialle. Kun päätös tehdään niillä perusteilla, jotka lupalaissa on määritelty, on olemassa riski, että asianosaisjulkisuus vähentää muiden viranomaisten halukkuutta jakaa puolustusministeriölle sellaisia tietoja, jotka saattaisivat aidosti olla olennaisia lupapäätöksen kannalta ja siten Suomen turvallisuuden näkökulmasta. Toisaalta jos lupahakemukseen annetussa päätöksessä ei ole muuta sisällöllistä perustelua kuin viittaus salassa pidettäviin asiakirjoihin, perustelu ei täytä hallintolain 45 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia. Tältä osin tulisi selvittää mahdollisuutta tarkentaa lainsäädäntöä, jotta varmistutaan siitä, että viranomaiset voivat luovuttaa tietoa tässä selvityksessä kuvattujen lakisääteisten tehtävien hoitamiseen vaarantamatta maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja huoltovarmuuden sekä kansallisen turvallisuuden edellytyksiä huomioiden asiakkaan oikeusturva riittävällä tasolla.

Tunnistetut lainsäädännön kehittämistarpeet koskien lakia valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019)

Etuostovyöhykkeen aluerajaukset

Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala on 500-1000 metriä, riippuen Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteesta. Käytännössä ei ole aina yksiselitteistä määritellä, mihin etuostolain 2 §:n 1 momentin kohtaan kukin kohde sijoittuu. Olisi yksiselitteisempää niin viranomaisten kuin kiinteistön omistajien ja ostajien näkökulmasta, että aluerajaus olisi kaikkien kyseisen pykälän momenttien osalta 1 000 metriä. Tämä toisi luonnollisesti etuosto-oikeuden piiriin lisää kiinteistöjä, mikä saattaisi johtaa etuosto-oikeuden käytön lisääntyneeseen harkintaan. Maa- ja metsätalousministeriön hallinnonala ei ole vastustanut aluerajausten lähtökohtaista kasvattamista, koska jo nykyisellään etuoston harkinnan vaikutukset kiinteistöjen vaihdantaan ovat olleet erittäin vähäisiä. Aluerajauksen kasvattaminen tulisi kuitenkin huomioida valtiovarainministeriön etuostoon käytettävän momentin rahoituksessa.

Valtion ja kunnan etuosto-oikeuksien käytön ensisijaisuus

Kunnille on säädetty etuosto-oikeus etuostolaissa (608/1977). Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunta ei voi kuitenkaan käyttää etuosto-oikeuttaan, mikäli ostajana on valtio.

Kummassakaan laissa ei ole kuitenkaan määritelty kunnan ja valtion etuosto-oikeuksien ensisijaisuutta. Onkin mahdollista, että kunta ja valtio ovat kiinnostuneita samasta kiinteistöstä ja molempien perusteet oman etuosto-oikeuden käyttämiselle täyttyvät. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan valtion etuosto-oikeudelle tulisi säätää ensisijaisuus kunnan etuosto-oikeuteen nähden. Tämä siitä syystä, että valtion etuosto-oikeudella pyritään suojaamaan koko valtakunnan intressejä, eli maanpuolustusta, rajavalvontaa ja –turvallisuutta sekä alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista.

Ennakkotiedustelun mahdollisuus ja kiirehtimispäätökset

Etuostolain 4 §:n mukaan kiinteistön luovuttaja voi ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeuttaan. Kiinteistön luovuttaminen edelleen voi muodostua haasteelliseksi, mikäli valtio ilmoittaa käyttävänsä etuosto-oikeuttaan. Tieto valtion etuosto-oikeuden todennäköisestä käytöstä on kiinteistökaupan

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi

suhteen merkittävä tieto, joka tulisi kertoa myös ostajakandidaatille. Toisaalta tämä paljastaa kiinteistön sijaitsevan etuostovyöhykkeellä, jonka sijainti ei ole julkista tietoa. On myös mahdollista, että kiinteistön omistaja sopii ostajan kanssa toteuttavansa kiinteistökaupan alkuperäistä korkeampaan hintaan, mikäli valtio on indikoinut käyttävänsä etuosto-oikeuttaan. Tulisikin pohtia sitä, että säilytetäänkö laissa tämä ennakkotiedustelun mahdollisuus ja rajataanko sen käyttöoikeus esimerkiksi siten, että toimijat, jotka hallinnoivat valtion kiinteistövarallisuutta ja osallistuvat kiinteistökehitykseen, voisivat jatkossakin pyytää tämän tiedon.

Maanmittauslaitos jättää etuostovyöhykkeellä tapahtuneisiin kiinteistökauppoihin lainhuudon lepäämään kolmeksi kuukaudeksi. Jotkut kiinteistön ostajat ovat pyytäneet puolustusministeriöltä kiirehtimispäätöksen siitä, tuleeko se esittämään valtionvarainministeriölle etuosto-oikeuden käyttöä toteutuneessa kiinteistökaupassa. Tästä ilmoituksesta ei ole peritty toistaiseksi maksua. Kiirehtimispyynnöstä olisi kuitenkin perusteltua periä ennakkotiedustelun kaltainen hallinnollinen maksu, jolloin päätöksen saisi aidosti tarvittaessa, mutta tämä ei kuormittaisi muuten prosessia tarpeettomasti. Huomion arvoista on se, että mikäli etuostovyöhykkeeksi tulisi 1 000 metriä kaikilta osin, myös kiirehtimispyynnöt todennäköisesti lisääntyisivät lisäten työmäärää.

Etuoston kohdentaminen

Mikäli kiinteistökauppaan sisältyy useita kiinteistöjä, joista vain yksi sijaitsee valtion etuostovyöhykkeellä, siirtyvät kaikki samalla kauppakirjalla olevat kiinteistöt etuostoa käytettäessä valtiolle. Tulisikin pohtia mahdollisuutta kohdistaa etuosto ainoastaan suojavyöhykkeillä sijaitseviin kiinteistöihin. Tällaisessa tilanteessa kyseisen kiinteistön arvonmääritys tulisi teettää riippumattomalla arvioijalla, mikäli kiinteistökohtaisia arvoja ei ole erikseen kaupan ehdoissa määritelty tai arvo on muuten perustelematon todelliseen kustannustasoon nähden. Näin valtion haltuun ei siirtyisi perusteettomasti lain soveltamisalaan kuulumattomia kiinteistöjä eikä kiinteistökohtaisilla arvoilla voitaisi taktikoida.

Etuoston käsitteen tarkoitus on, että etuostoon oikeutettu tulee kiinteistökaupassa ostajan sijaan ja tulee siten sidotuksi myyjän ja ostajan sopimiin kauppaehtoihin. Tältä osin onkin ensisijaisen tärkeää arvioida sitä, että miten kohdentaminen voitaisiin tehdä siten, että ei puututa perustuslain suojaamaan omaisuuden suojaan ja etuoston tarkoitukseen.

Etuosto-oikeuden määräaika

Valtion etuosto-oikeuden käytölle on varattu voimassa olevassa laissa kolmen (3) kuukauden määräaika samaan tapaan kuin kuntien etuostossa. Määräaika valtiotasolla on erittäin tiukka ja jossain tapauksissa erilaisten kauppaan liittyvien selvitysten hankkiminen voi osoittautua haastavaksi tuon määräajan sisällä. On syytä pohtia ja selvittää, että voidaanko määräaikaa kasvattaa ilman, että se häiritsisi kiinteistökauppaa tai lisäisi kohtuuttomasti kiinteistökaupan etuoston käyttöön liittyviä epävarmuuksia.

Muita tunnistetuttuja kehittämistarpeita

Kansallisen turvallisuuden kannalta pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, jotka sisältävät sekä tontit ja käyttöoikeussopimukset rakennuksiin voivat muodostaa turvallisuusuhan ja tämän osalta tulisi pohtia mahdollisia vaikuttamiskeinoja. Lisäksi tilanne on ongelmallinen vuokralaisen kannalta, mikäli häneltä evättäisiin ostolupa tai valtio käyttäisi etuostoa mahdollisessa myöhemmässä kiinteistökaupassa vuokrakohteen rakentamisinvestointien jälkeen.

Kansallisen turvallisuuden kannalta myös asunto-osakkeiden ostaminen ja hallinta voivat muodostaa uhan, jonka osalta tulisi myös pohtia mahdollisia vaikuttamiskeinoja.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö
PL 31
FI-00131 Helsinki
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Office
Eteläinen Makasiinikatu 8
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
Telephone
0295 16001
Internat. +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax
(09) 160 88244
Internat. +358 9 160 88244

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet
kirjaamo@defmin.fi
www.defmin.fi