Puolustusministeriö
Försvarsministeriet
Ministry of Defence

# HE laeiksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain, valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain ja etuostolain 1 §:n muuttamisesta

HE 222/2022 vp

# Tausta

- Puolustusministeriö asetti 2.5.2022 työryhmän selvittämään kiinteistöomistuksen valvontaa koskevan lainsäädännön kehittämistarpeita ja valmistelemaan ehdotus sääntelyn uudistamiseksi.

- Työryhmä luovutti mietintönsä puolustusministeriölle 23.6.2022.

- Lausuntokierroksella esityksen tavoitteita pidettiin kannatettavina ja perusteltuina. Lupalakiin ehdotettuja muutoksia kannatettiin, ja erityisesti muutosten vaikutusta lain soveltamisalaan pidettiin selkeyttävänä. Lain soveltamisalan laajentamista kansallisen turvallisuuden vaarantaviin tilanteisiin pidettiin pitkälti perusteltuna. Myös puolustusministeriön tiedonsaantioikeuteen ehdotettua laajennusta kannatettiin.

- Valtion etuostolakiin ehdotettuja muutoksia kannatettiin ja niitä pidettiin selkeyttävinä. Huomiota kiinnitettiin etuosto-oikeuden käyttämisen määräajan pidentämiseen, jota kuitenkin pidettiin hyväksyttävänä. Puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksien laajentamista ja täsmentämistä pidettiin laajalti perusteltuina.

# Keskeiset ehdotukset – Lupalaki (1/2)

- 1 §: 1) lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on henkilö, jolla **ei ole kansalaisuutta**, jonka **kansalaisuus on tuntematon** tai jonka kansalaisuutta **ei ole luotettavasti todennettu**
- 1 §: 2) [EU/ETA-alueen ulkopuolisella] luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai **vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä** taikka sitä vastaava vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä

- 2 §: lupaa ei tarvittaisi, jos luovuttajana olisi saajan **entinen avio- tai avopuoliso taikka rekisteröidyn parisuhteen osapuoli**, saaja omistaisi ennestään osuuden luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä ja luovutus tapahtuisi viimeistään kahden kuukauden kuluttua avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautumisesta

- 4 §: puolustusministeriö voisi pyytää hakijaa esittämään selvityksen kiinteistön **hankinnan rahoituksesta** ja rahoituksen alkuperästä

- 5 §: lupahakemus voitaisiin hylätä, jos on ilmeistä, ettei hankittava kiinteistö todellisuudessa soveltuisi hakemuksessa ilmoitettuun **käyttötarkoitukseen**; luovutuksensaajana on henkilö, joka on ulkomaalaislain (301/2004) 149 §:n nojalla saanut lainvoimaisen **karkotuspäätöksen** ja joka **oleskelee maassa laittomasti;** tai luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti **laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys** tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien

# Keskeiset ehdotukset – Lupalaki (2/2)

- 6 §: kiinteistön luovuttaminen edelleen tilanteissa, jossa lupaa ei myönnetä tai sitä ei ole haettu määräajassa, **lyhennetään vuodesta 6 kuukauteen**
- 7 §: valtion olisi korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet **kohtuulliset** rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset
- 8 §: puolustusministeriöllä olisi oikeus saada maksutta **välttämättömät tiedot** salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi
- 5 §: Luvan myöntämisen edellytyksiin ehdotetaan lisättäväksi, ettei hankinta saisi uhata **kansallista turvallisuutta**

# Keskeiset ehdotukset – Valtion etuostolaki

- 1 § : ehdotetaan täsmennettäväksi **valtion etuosto-oikeuden etusija** suhteessa kunnan etuosto-oikeuteen laissa tarkoitetuissa tilanteissa
- 1 § : valtiolla olisi myös etuosto-oikeus, jos se olisi tarpeen **kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi**

- 2 § : etuosto-oikeuden **alueellinen soveltamisala olisi aina 1000 metriä** Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteista

- 4 § : jos hakemuksessa mainittu aiottu luovutuksen kohde liittyy sisäministeriön hallinnonalan tehtävien hoitamiseen, puolustusministeriön on pyydettävä **sisäministeriöltä lausunto** hakemuksesta

- 5 § : valtion tulisi tehdä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä **neljässä kuukaudessa** nykyisen kolmen kuukauden sijaan
- 5 § : puolustusministeriölle ja sisäministeriölle lisättäisiin **lausuntopyyntövelvollisuus** etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuutta koskien

- 13 § : puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön **tiedonsaantioikeuksia** laajennettaisiin ja täsmennettäisiin

# Keskeiset ehdotukset - Etuostolaki

- Informatiivinen viittaus valtion etuostolakiin

- 1 § : Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. **Valtion etuosto-oikeudesta säädetään valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2019)**.

# Vaikutukset

- Etuostovyöhykkeiden laajennus toisi **etuosto-oikeuden piiriin lisää kiinteistöjä**, mikä saattaisi johtaa etuosto-oikeuden käytön lisääntyneeseen harkintaan sekä lisäisi lepäämään jäävien kiinteistöjen määrää. Nykyisellään etuoston harkinnan vaikutukset kiinteistöjen vaihdantaan ovat olleet erittäin vähäisiä eikä muutoksella katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kiinteistönvaihdantaan.
- Sekä lupalain että valtion etuostolain soveltamisalan täsmennykset selkeyttäisivät oikeustilaa ja viranomaisten harkintaprosesseja. **Kansallisen turvallisuuden lisääminen** lakien soveltamisalaan myös parantaisi viranomaisten välistä yhteistyötä, kun esimerkiksi tietojen vaihto tehtävien suorittamista varten helpottuisi.
- **Tiedonsaantia** koskevat ehdotetut muutokset ministeriöiden laajennetusta ja täsmennetystä tiedonsaantioikeudesta lupaharkinnan ja etuosto-oikeuden käytön harkinnan tueksi helpottaisivat ja selkeyttäisivät viranomaisten välistä yhteistyötä. Tiedonsaantioikeuksia täsmentämällä ja rajaamalla oikeus saada tietoja vain välttämättömään tietoon otetaan **tietosuojalainsäädännön vaatimukset nykyistä paremmin huomioon**.
- **Kiinteistön luovuttamisen määräajan lyheneminen** vuodesta 6 kuukauteen voi joissakin tilanteissa vaikeuttaa luovutuksensaajan mahdollisuutta saada kiinteistöstä ostohintaa vastaava kauppahinta etenkin alueilla tai erityisissä kohteissa, joissa kiinteistöjen myyntiajat ovat lähtökohtaisesti normaalia pidemmät. Luovutuksensaaja (luvan hakija) voi kuitenkin turvata kiinteistökauppaan liittyvää riskiä muun muassa hakemalla lupaa kiinteistön hankinnalle ennen kiinteistökauppaa. Täten 6 kuukauden määräaika kiinteistön luovutukselle ei ole luovutuksensaajan kannalta kohtuuton. Kansallisen turvallisuuden näkökulmasta prosessi luvan kieltämisestä kiinteistön luovuttamiseen voi pitkittyä 6 kuukautta pidemmäksi muun muassa muutoksenhausta johtuen.

# Meneillään olevat selvitykset ja valmistelutyöt

- KIINTOVA –hanke 28.2.2022 – 28.2.2023
  - kiinteän omaisuuden muut vallankäytön muodot ja onko niiden valvonta mahdollista
- KIVA-työryhmä 24.3.2022 – 31.1.2023
  - lunastuksen prosessityö – vastuut, velvollisuudet, tilanteet, jossa lunastusta voitaisiin käyttää, tilannekuva
- HE lupalain ja etuostolain osalta jätettiin eduskuntaan 20.10.2022
  - valmistelu 2.5. – 23.6
  - soveltamisalan laajentaminen, käyttötarkoituksen painoarvon kasvattaminen, tiedonsaantioikeuksien tarkentaminen, etuostovyöhykkeen kasvattaminen, valtion etuosto-oikeuden ensisijaisuus jne.
- KIHARA –hanke 7.11. – 19.12./28.2.
  - venäläisten kiinteistökaupan mahdollinen lisärajoittaminen
  - muut lisärajoitustoimet
- <u>Kaikki normaali valvontatyö eri muodoissaan!</u>