

Lakialoite LA 16/2022 vp

Suna Kymäläinen sd ym.

Lakialoite laiksi EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen kiinteistönhankinnasta

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Aloitteessa ehdotetaan säädettäväksi laki EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen kiinteistönhankinnasta.

Sen mukaisesti saatettaisiin EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kiinteistönhankinta luvanvaraiseksi. Kiinteistönhankintaa koskevan luvan myöntäisi alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lupahakemukset ryhmiteltäisiin viiteen pääryhmään. Ne olisivat: rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet; vapaa-ajan asunnot ja virkistysalueet; pysyvään asumiseen tarkoitettut kiinteistöt; elinkeinon harjoittamista varten hankittavat kiinteistöt; sekä metsä- ja maatalousalueet ja muut kiinteistöt.

Tarkoituksena olisi myös varmistaa, että kaikki ehdotetun lain mukaisten kiinteistöjen haltijat osallistuisivat erilaisten taloudellisten velvollisuuksien täyttämiseen tasapuolisesti. Tältä osin yhtenä keskeisenä ongelmana on ollut se, että suomalaisten rekisterijärjestelmien ulkopuolella olevien omistajatahojen osoitteenmuutoksia ei nykyisin voida seurata.

Tämä ongelma poistettaisiin valitsemalla erityinen kiinteistönvalvoja, jonka keskeisenä tehtävänä olisi valvoa, että lainsäädäntöön perustuvat ja kiinteistölle kuuluvat muut velvoitteet tulevat täytetyiksi.

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian vuonna 2022, kuitenkin niin, että lain täytäntöönpanolle jäisi riittävästi aikaa.

PERUSTELUT

1 Johdanto

Vuoden 2020 alussa astui voimaan lainsäädäntökokonaisuus kansallisen turvallisuuden huomioon ottamisesta alueiden käytössä ja kiinteistöomistuksissa. Kokonaisuuteen sisältyy laki eräi-

Lakialoite LA 16/2022 vp

den kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019), laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019) sekä laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019). Lakikokonaisuuden tarkoituksena on hallituksen esityksen perustelujen mukaan säätämisvaiheessa ollut, että valtio voisi puuttua sellaiseen kiinteistönomistukseen, joka vaarantaa Suomen kansallista turvallisuutta.

Nyky-lainsäädännön mukaan EU- ja ETA-alueen ulkopuolisen valtion kansalainen tai yhteisö tarvitsee luvan kiinteistönhankintaan Suomesta. Lisäksi valtiolla on etuosto-oikeus tiettyjen strategisten kohteiden lähellä tapahtuvissa kiinteistökaupoissa. Luvanvaraisuutta ja etuosto-oikeutta täydentää lunastuslaki, jonka nojalla valtiolla on mahdollisuus pakkolunastukseen tilanteissa, joissa se on tarpeen kansallisen turvallisuuden vuoksi. Ahvenanmaan maakuntaa koskee oma lainsäädäntönsä.

Puolustusministeriön selvityksen (VN/28089/2021) mukaan lakikokonaisuudella on ollut ennalta ehkäisevää vaikutusta kiinteistökaupassa, ja puolustusministeriön tilannekuva kiinteistöjen omistuksesta on parantunut. Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta on siis osoittautunut tarpeelliseksi. Nyky-lainsäädännössä on kuitenkin tunnistettu kehittämisen tarpeita. Haasteena on ennen kaikkea järjestelmän aukottomuus.

Puolustusministeriön selvityksen mukaan 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. Valtiolla on nyky-lainsäädännön mukaisesti mahdollisuus pakkolunastukseen lunastuslain nojalla, mutta menettely on hallinnollisesti raskas ja siitä koituisi valtiolle kustannuksia.

Puolustusministeriön selvityksen mukaan ministeriö on 1.1.2020—30.11.2021 vastaanottanut EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten toimijoiden lupahakemuksia kiinteistön ostamiseksi 1 101 kappaletta. Päätöksiä tehtiin marraskuun loppuun mennessä 1 059. Yksityishenkilöille on myönnetty 888 lupapäätöstä ja yrityksille sekä yhteisöille 171 lupapäätöstä. Kaikkiin lupalain voimaantulon jälkeen tehtyihin lupahakemuksiin on annettu myönteinen päätös. Tähän lukeutuu 56 hakemusta, joista 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. Valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain soveltaminen on ollut harkinnassa alle viisi kertaa lain voimaantulon aikana, mutta kaikissa näissä tapauksissa on päädytty vapaaehtoiisiin kauppoihin.

Lakialoitteen yhtenä keskeisenä lähtökohtana on myös tieto, jonka mukaan vesistöjen rannoilla olevien rakentamattomien tonttien ja maa-alueiden määrä on vähentynyt ja on edelleen vähene-mässä. Samaan aikaan on EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta, ja tässä yhteydessä erityisesti Venäjältä, tuleva loma-asuntojen hankkimista koskeva kysyntä kasvanut, vaikka tietyt määrävällein toistuvat suhdannevaihtelut tätä yleiskuvaa hämärtävät. Koska Suomi ei pysty tyydyttämään kaikkea sitä rakentamispainetta, joka ranta-alueillemme kohdistuu, on perusteltua ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Epäkohtia on ilmennyt myös siinä, että EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliset ostajat ovat ostaneet taajamissa olevia omakotitaloja lomakiinteistöiksi. Seurauksena on kunnan verotulojen aleneminen, koska näiden loma-asuntokiinteistöjen haltijat eivät maksa lainkaan tuloveroja vaan pelkäävät kiinteistöveron. Tässäkin tapauksessa ongelma näyttää yleistyvän, ellei asiaan puututa.

Huomiota ovat myös herättäneet lukuisat yritystoimintaan liittyvät hankkeet, joiden osalta yritystoimintaa ei ole lainkaan aloitettu. Vaihtoehtoisesti kysymys on usein hankkeista, joissa liikevaihto on vähäistä ja jotka vuosi toisensa jälkeen tuottavat tappiota. Epäkohtana on tällöin se, että monet alun perin hyväkuntoiset rakennukset rappeutuvat sen sijaan, että ne synnyttäisivät työpaikkoja ja verotuloja.

Lakialoitteessa käsitellään myös metsäalueiden hankintaa. Tämä on perusteltua, kun otetaan huomioon metsäalueiden suuri osuus Suomen pinta-alasta ja metsien moninainen merkitys taloudelle, luonnolle ja virkistyskäytölle. Tässä yhteydessä erityistä huomiota tulee kiinnittää sellaisiin metsäalueisiin, joihin liittyy ranta-alueita. Myös maatalousmaan siirtyminen EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle voi aiheuttaa kielteisiä seurauksia esimerkiksi silloin, kun menetetään mahdollisuus lisäalueen hankkimiseen läheisyydessä toimivalle maatilalle.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädännön kehitys

Ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annettu laki (219/1939) oli voimassa vuodesta 1939 vuoteen 1992. Tämä laki oli näin ollen voimassa yli 50 vuotta, joskin sitä muutettiin useampaan otteeseen, kuten vuonna 1982. Keskeisenä elementtinä oli lain koko voimassaoloajan se, että ulkomaalainen henkilö tai yhteisö ei saa ilman valtioneuvoston lupaa hankkia omakseen tai hallita vuokrasopimuksen nojalla kiinteää omaisuutta Suomessa. Tähän määräykseen ovat poikkeuksena olleet vain viittä vuotta tai vuoden 1982 lakimuutoksen jälkeen alle kaksi vuotta lyhyemmät vuokrasuhteet, joiden osalta kiinteistöjen hankinta ilman valtioneuvoston lupaa oli mahdollista.

Vuoden 1939 lain kumoaminen vuonna 1992 johtui ETA-sopimuksesta, jonka mukaan kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta pääsääntöisesti luovuttiin siten, että lupamenettelyllä valvottiin edelleen rajavyöhykkeellä tai suoja-alueilla sijaitsevien samoin kuin vapaa-ajan asunnoiksi tai virkistyskäyttöön tarkoitettujen kiinteistöjen siirtymistä ulkomailla asuvien hallintaan. Tämä ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annettu laki (1613/1992) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 1993. Laki sisälsi myös valtuuslausekkeen, jonka nojalla tiettyjen edellytysten täytyessä voitaisiin asetuksella säätää kaikki ulkomailla asuvien kiinteistönhankinnat luvanvaraisiksi.

Tämä laki kumottiin vuonna 1999 annetulla lailla ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetun lain kumoamisesta (1299/1999). Vuoden 1992 lain kumoaminen johtui siitä, että Suomen ja Euroopan unionin liittymisasiakirjan 87 artiklan siirtymämääräysten mukaan voimassa olevia rajoituksia, jotka koskivat EU-maiden kansalaisten oikeuksia hankkia kiinteistöjä Suomessa, voitiin jatkaa vain viiden vuoden ajan unioniin liittymisen ajankohdasta vuoden 1999 loppuun.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Liittymisasiakirjan 87 artiklan siirtymäsäännös ei kuitenkaan velvoittanut poistamaan kiinteistöjen hankintaa koskevia rajoituksia ETA-maiden ulkopuolisten maiden osalta. Näin päätettiin kuitenkin menetellä, koska ETA-maiden ulkopuolelta tulleiden kiinteistönhankkijoiden määrä oli ollut vähäinen. Tältä osin tilanne on kuitenkin suuresti muuttunut viimeisten 15 vuoden aikana ja ETA-maiden ulkopuolelta tulleiden kiinteistönhankkijoiden määrä on noussut huomattavasti korkeammalle tasolle kuin se vielä oli 1990-luvulla. On lisäksi nähtävissä, että tämä paine tulee kasvavana jatkumaan myös tulevaisuudessa, vaikka tiettyjä taloudellisiin suhdanteisiin liittyviä vaihteluja ilmeneekin.

Vuoden 2020 alussa astui voimaan lainsäädäntökokonaisuus kansallisen turvallisuuden huomioon ottamisesta alueiden käytössä ja kiinteistöomistuksissa. Kokonaisuuteen sisältyy laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019), laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019) sekä laki valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019). Lakikokonaisuuden mukaan EU- ja ETA-alueen ulkopuolisen valtion kansalainen tai yhteisö tarvitsee luvan kiinteistönhankintaan Suomesta. Lisäksi valtiolla on etuusto-oikeus tiettyjen strategisten kohteiden lähellä tapahtuvissa kiinteistökaupoissa. Luvanvaraisuutta ja etuusto-oikeutta täydentää lunastuslaki, jonka nojalla valtiolla on mahdollisuus pakkolunastukseen tilanteissa, joissa se on tarpeen kansallisen turvallisuuden vuoksi.

Voimassa olevan lupaprosessin mukaisesti hakemuksesta tarkastellaan aina kiinteistön sijainti sekä erityisesti mahdollinen sijainti ns. etuusto-oikeusvyöhykkeellä, joka määritellään etuustolaissa. Mikäli kiinteistökauppa osuu näille vyöhykkeille, otetaan se myös lupalain näkökulmasta tarkempaan tarkasteluun. Tämän jälkeen tehtävässä kokonaisharkinnassa tarkastellaan muun 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. Tämän jälkeen tarkastellaan hakemuksessa ilmoitettua kiinteistön käyttötarkoitusta ja kiinteistön hintaa sekä näiden uskottavuutta. Lisäksi tarkastellaan ostavan henkilön tai yrityksen siteitä Suomeen, asumisen tai toiminnan pysyvyyttä maassa sekä ostajan muita taustoja.

Voimassa olevan lupalain mukaan lupa kiinteistönhankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista. Lupaharkinnan keskiössä on kiinteistön sijainnin, kiinteistön aiotun käyttötarkoituksen ja hakijan muodostama kokonaisuus.

Nykyllänsäädännössä on tunnistettu kehittämisen tarpeita. Haasteena on ennen kaikkea järjestelmän aukottomuus. Puolustusministeriö onkin tunnistanut nykyisten lakien voimassaolon aikana kehittämistarpeita, joita se on tarkastellut tarkemmin selvityksessään VN/28089/2021. Puolustusministeriön mukaan 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 ulko-

Lakialoite LA 16/2022 vp

puolisen kiinteistönhankkijan toimesta. Kansallisen turvallisuuden puuttuminen soveltamisalasta kaventaakin lain soveltamisalaa merkittävästi. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan kansallisen turvallisuuden nostaminen soveltamisalaan edesauttaisi osaltaan niiden tavoitteiden saavuttamista, joita lain soveltamiselle on asetettu lakia alun perin säädettäessä. Voimassa olevalla lainsäädännöllä ei myöskään voida puuttua tilanteisiin, 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.

Kiinteistön hankkimisesta Ahvenanmaan maakunnassa säädetään Ahvenanmaan itsehallintolaisissa (1144/1991) ja Ahvenanmaan maanhankintalaisissa (3/1975). Lisäksi tässä yhteydessä viitataan maakuntalaisissa (2003:68) ja maakunta-asetuksessa (2003:70) säädettyyn. Tämän lainsäädännön mukaan ne, joilla ei ole Ahvenanmaan kotiseutuoikeutta, eivät saa ilman maakuntahallituksen lupaa hankkia tai hallita kiinteää omaisuutta maakunnassa. Keskeisin maanhankintaluvan myöntämisperuste on viiden vuoden asuminen Ahvenanmaalla. Lupaa kiinteän omaisuuden hankintaan ja hallintaan edellytetään myös kaikilta yhtiöiltä ja muilta yhteisöiltä. Näiden lupien myöntämisperusteista säädetään em. itsehallintolain 6 ja 7 §:ssä.

Aloitteessa ehdotettu laki pohjautuu pääosin vuoden 1992 lakiin (1613/1992). Siihen on kuitenkin katsottu perustelluksi ottaa tiettyjä osia myös tätä edeltävästä laista (219/1939) kuten myös Ahvenanmaan maanhankintalaista (3/1975) sekä eduskunnalle jätetystä lakialoitteesta (LA 77/2013 vp).

2.2 Kansainvälinen kehitys

Yleistä

Useimmat EU-maat eivät ole pitäneet lainsäädäntöä, jolla rajoitettaisiin EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevien ostajien kiinteistöjen hankintaa, tarpeellisenä. Tämä johtuu osaltaan siitä, että EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevien kiinteistönhankkijoiden määrä on näissä maissa vähäinen. Lisäksi nämä maat ovat katsoleet, että muun muassa rantarakentamiseen kohdistuvat paineet tulee ratkaista rantarakentamisen sääntelyllä, joka on yleisesti poistanut mahdollisuuden rakentaa vapaa-ajan asuntoja lähelle rantaa. Ruotsi kuuluu näihin maihin, sillä EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliset maat ovat suhteellisen kaukana ja rantarakentamista on asiaa koskevalla lainsäädännöllä voimakkaasti rajoitettu.

Sen sijaan muun muassa Tanska, Sveitsi ja eräät muutkin EU-maat ovat katsoleet kiinteistöjen ostorajoitukset välttämättömäksi myös EU-maista tulevia ostajia koskien. Kaikki nämä ovat väkiluvultaan suhteellisen pieniä maita, joita kohtaan on maan rajojen ulkopuolelta tulevaa selkeää ostopainetta.

Toisin kuin esimerkiksi monet suuret Keski-Euroopan maat, monet EU-alueen itäisellä reunalla olevat maat ovat lähes poikkeuksetta katsoleet tarpeelliseksi sellaisen lainsäädännön säätämisen, jolla rajoitetaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevien ostajien kiinteistöjen hankintaa. Sama koskee eräitä Välimeren maita.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Tanska

Tanskan kiinteistöjen oston rajoittamista koskeva lainsäädäntö on peräisin vuodelta 1959, joskin lakia muutettiin muun muassa vuonna 1982. Tätä lakia on johdonmukaisesti sovellettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tuleviin kiinteistönhankkijoihin. Tämän mukaan mikäli EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen ostaja haluaa ostaa kiinteistön Tanskasta, hänen tulee hakea kiinteistönhankintaan lupaa oikeusministeriöltä, ellei hän ole asunut yhteensä vähintään viittä vuotta Tanskassa. Tanskan lupakäytäntö on huomattavan tiukka. Useimpiin muihin EU-maihin nähden poikkeuksellista on se, että maa soveltaa tätä samaa rajoitusta vapaa-ajan asuntojen osalta myös EU-maiden kansalaisiin. Tältä osin poikkeuslupaa ei käytännössä myönnetä, ellei luvanhakijalla ole läheisiä siteitä Tanskaan tai kyseessä olevaan kiinteistöön. Tanskan tapauksessa suurin vapaa-ajan asuntojen ostointressi tulee Saksasta, jossa suurena naapurimaana olisi runsaasti potentiaalisia ostajia. Tanska on johdonmukaisella toiminnallaan varmistanut, ettei EU-lainsäädäntö aseta esteitä Tanskan lainsäädännön soveltamiselle vapaa-ajan asuntojen osalta myös EU-maiden kansalaisia koskien. Asiasta on muun muassa Maastrichtin sopimuksessa erityislauseke. Muut EU-maat, mukaan luettuna Saksa, ovat ymmärtäneet Tanskan intressit ja tukeneet maata sen tätä asiaa koskevissa pyrkimyksissä.

Sveitsi

Sveitsin liittovaltion lainsäädäntö on vuodelta 1983. Tämän lainsäädännön mukaan lähtökohtaisesti kaikki ne henkilöt, joiden tosiasiallinen asuinpaikka ei ole Sveitsissä, tarvitsevat kiinteistöjen hankintaan asianomaisen kantonin myöntämän luvan. Sama koskee niitä Sveitsissä rekisteröityjä yhteisöjä, joiden omistus- tai määräysvallasta vähemmän kuin kaksi kolmasosaa on pysyvästi Sveitsissä asuvilla. Jos yhteisö on rekisteröity muualla kuin Sveitsissä, kiinteistönhankinta edellyttää aina viranomaisen luvan. Yhteisömuotoista omistusta on muutoinkin lainsäädännöllä rajoitettu. Koska Sveitsi ei ole EU:n jäsenmaa eikä myöskään kuulu ETA-alueeseen, Sveitsi on voinut asettaa kiinteistöjen ostarajoituksia myös EU- ja EFTA-alueelta tulevia ostajia koskien. Maalla on ollut tarvetta käyttää tätä lainsäädännöllistä liikkumatilaa, koska senkin naapureina on suuria maita, joissa on runsaasti muun muassa vapaa-ajan asuntojen ostopotentiaalia. Vaikka lainsäädännölliseltä kannalta katsoen Sveitsi ei aseta muiden maiden kansalaisia keskenään erilaiseen asemaan, ovat EU- ja EFTA-maiden kansalaiset, jotka asuvat tai ovat töissä Sveitsissä, muihin ulkomaalaisiin nähden ratkaisevasti paremmassa asemassa. Tämä koskee aivan erityisesti vapaa-ajan asuntojen hankintaa. Muutoinkin Sveitsin oikeusministeriön ohjeistus viittaa siihen, että kiinteistönhankintaluvan saanti edellyttää tavanomaisessa tapauksessa joko hakijan asuimista maassa tai ainakin huomattavan läheisiä siteitä maahan.

Viro

Viron kiinteistöjen hankinnan rajoituksia koskeva laki on vuodelta 2012. Laki korvasi aikaisemman samankaltaisen lain. Kun luovutuksensaaja on ETA- ja OECD-maiden ulkopuolinen luonnollinen henkilö, luvanvaraisia ovat kiinteistökaupat, joissa kaupan kohteena on maa- tai metsätalousalue. Lisäksi ETA-maiden ulkopuoliset henkilöt eivät voi lainkaan hankkia kiinteistöjä laissa määritellyillä rajaseutualueilla, ellei maan hallitus valtakunnallisen edun nimissä toisin päätä. Sama koskee neljää laissa mainittua saarta lukuun ottamatta kaikkia meren saaria. Lain mukaan tarkoituksena on rajoittaa kiinteistönostoa yleisen edun ja kansallisen turvallisuuden

Lakialoite LA 16/2022 vp

vuoksi. Maa- ja metsätalousmaan ostolle on asetettu selkeitä rajoituksia, sillä edellytyksenä luvan myöntämiseksi on, että hakija on harjoittanut maa- tai metsätaloustoimintaa Virossa kolmen vuoden ajan ennen lupahakemuksen jättämistä. Luvanhakijan tulee myös esittää yleiskatsaus suunnitelluista toiminnoista vähintään seuraavaksi viideksi vuodeksi ja vahvistaa, että hankittavaa kiinteistöä käytetään toimintasuunnitelman mukaisessa tarkoituksessa. Hakijan tulee myös osoittaa, että hänellä on käytettävissään riittävästi varoja kiinteistön käyttöä koskevan toimintasuunnitelman toteuttamista varten. Maa- ja metsätalousmaata koskevat rajoitukset koskevat myös yrityksiä, jotka on rekisteröity ETA- tai OECD-maissa kuitenkin siten, että rajoitukset koskevat vain maa- ja metsätaloustiloja, joiden pinta-ala on yli 10 hehtaaria. Lisäksi rajaseutua ja laissa määriteltyjä meren saaria koskevat rajoitukset eivät koske näitä yrityksiä.

Puola

Puolan ulkomaalaisten kiinteistönhankintaa koskeva laki on vuodelta 1920. Laki koskee Puolan EU:hun liittymisen jälkeen vain EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisia tahoja. Kiinteistöjen hankintaan tarvitaan sisäasiainministeriön lupa, ellei puolustusministeriö tai maatalousmaan osalta maa-seutukehityksen ministeriö vastusta kiinteistön hankintaluvan myöntämistä. Luvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei kiinteistönhankinnasta seuraa kansalliseen puolustukseen tai turvallisuuteen tahi yleiseen järjestykseen liittyviä riskejä ja ettei se ole ristiriidassa sosiaalipoliittisten tai terveyteen liittyvien näkökohtien kanssa. Luvan myöntämisen edellytyksenä on myös se, että hakija voi osoittaa hänellä olevan siteet Puolaan. Tältä osin laissa luetellaan seuraavia seikkoja: hakija on entinen Puolan kansalainen, hakijalla on laissa määritellyt vaatimukset täyttävä oleskelulupa, hakija on Puolassa toimivan yrityksen johtotehtävissä tai hakija on elinkeinon tai maatalouden harjoittaja. Hankittavan kiinteistön pinta-ala ei saisi ylittää 0,5:tä hehtaaria. Yritystoimintaan tai maatalouteen tarkoitettua kiinteistön pinta-ala voi kuitenkin olla korkeampi, jos harjoitettava toiminta sitä vaatii. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos hakijan kotipaikka on ollut Puolassa viiden vuoden ajan sen jälkeen, kun hän on saanut Puolaan pysyvän oleskeluluvan. Tämä ei kuitenkaan koske rajaseutualueita eikä maatalousalueita, joiden pinta-ala ylittää yhden hehtaarin.

Itävalta

Vaikka maahankintarajoitukset vaihtelevat osavaltioittain, rajoitusten pääpiirteet ovat seuraavat:

Yleisimmin kiinteistön hankintaluvan myöntää kunta. Kiinteistön hankintalupa koskee myös EU-maiden kansalaisia. Käytännössä tämä lupapäätös on tällöin kuitenkin yleensä myönteinen. Mikäli kiinteistönhakija tulee EU- tai EFTA-maiden ulkopuolelta, todennäköinen päätös on negatiivinen, ellei maanhakija voi osoittaa erityisiä perusteita, kuten tietyn ajanjakson kestänyttä asumista Itävallassa. Yleisenä lähtökohtana on se, ettei kiinteistön hankkimislupaa myönnetä vain vapaa-ajan asumista varten. Sama koskee myös maatalousmaan hankintaa. Erityisen vaikeaa kiinteistön hankintaluvan saanti on maan Alpeihin kuuluvissa osavaltioissa (Vorarlberg, Tiroli ja Salzburg). Yleisesti kiinteistöjen hankintaa voidaan rajoittaa myös turvallisuuspoliittisista syistä.

Malta

Lakialoite LA 16/2022 vp

Maltan kiinteistöjen hankinnan rajoittamista koskeva laki on vuodelta 1974. Sitä on kuitenkin muutettu viimeksi vuonna 2004 samassa yhteydessä, kun Malta liittyi EU:n jäseneksi. Mikäli EU:n jäsenmaan kansalainen ei ole asunut maassa yhtäjaksoisesti viiden vuoden aikaa ennen kiinteistönhankintaa, hän voi ostaa ilman lupaa vain vakituisen asunnon tai kiinteistön, jota tarvitaan liiketoimintaa varten. Sen sijaan nämäkin henkilöt tarvitsevat luvan vapaa-ajan asunnon hankkimista varten. Vastaavasti kaikki ne kiinteistönhankkijat, jotka eivät ole EU:n jäsenmaan kansalaisia, tarvitsevat luvan kiinteän omaisuuden hankkimista varten. Poikkeuksena tähän ovat kuitenkin tietyt alueet, joiden osalta lupaa ei tarvita. Ilman lupaa voivat hankkia kiinteistöjä myös EU:n jäsenvaltioissa rekisteröidyt henkilöiden muodostamat yhteisöt, jotka ovat EU:n kansalaisten määräysvallassa. Liikerytysten osalta edellytetään kuitenkin 75 prosentin omistusosuus. Muiden yhteisöjen kiinteistöjen hankinta edellyttää viranomaislupan, joka voi olla myönteinen vain silloin, kun kiinteistö tarvitaan teollisuus- ja matkailuhankkeille tai muihin maan taloutta tukeviin hankkeisiin.

Kypros

Kyproksen lainsäädäntö pohjautuu vuonna 1972 annettuun lakiin. Sen viimeinen muutos on vuodelta 2011. Muiden kuin EU- ja EFTA-maiden kansalaiset voivat saada luvan kiinteistön hankkimiseen siten, että yksi perhe voi saada luvan korkeintaan kahden kiinteistön hankkimiseen. Nämä kaksi kiinteistöä voivat koostua kerrostaloasunnosta, erillisestä pientalosta tai enintään 4 000 m²:n suuruisen tontin tai muun maa-alueen hankinnasta. Maa-alueen oston on aina liityttävä rakentamiseen, joten maa-alueen tulee sijaita rakentamiseen tarkoitettulla alueella. Samat säännöt koskevat myös yksityisten henkilöiden perustamia yhtiöitä. Sellaiset yhtiöt, joiden määräysvaltaa käyttävät Kyproksen ulkopuoliset tahot, voivat hankkia kiinteistöjä liiketoimintaansa varten. Kiinteistöjen hankkimista koskevan luvan myöntää tavanomaisissa tapauksissa sisäasiainministeriön alainen paikallisviranomais. Ratkaisuvälillä muunlaisissa hakemuksissa voi siirtyä maan hallituksen päätettäväksi.

Kreikka

Kreikan nykyisin voimassa oleva lainsäädäntö on vuodelta 1990. Lakia on kuitenkin muutettu vuonna 2011. Mikäli luvanhakija ei ole jonkin EU-maan kansalainen, kiinteistön hankkiminen edellyttää luvan, jos kiinteistö sijaitsee rajaseutualueilla, joihin luetaan myös joukko Kreikan saaria. Päätös hakemuksen hyväksymisestä käsitellään komiteassa, johon kuuluvat edustajat puolustusministeriöstä, valtiovarainministeriöstä, yleisen järjestyksen ministeriöstä ja maatalousministeriöstä. Puolustusministeriöllä on kuitenkin aina oikeus hylätä kiinteistönhankintaa koskeva hakemus.

Johtopäätökset

Edellä käsitellyt kahdeksan Euroopan maata eivät ole ainoita, joissa kiinteistön hankintarajoitukset sovelletaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisiin ostajiin ja eräissä tapauksissa myös muista EU-maista tuleviin kiinteistönhankkijoihin. Ne antavat kuitenkin hyvän yleiskuvan siitä, minkätyyppisiä kiinteistöjen hankintarajoituksia sovelletaan ja minkälaista lainsäädäntöä tässä yhteydessä käytetään.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Vaikka edellä käsitellyt maat ovat erilaisia, niiden kesken on kuitenkin muutama yhteinen piirre. Ne ovat usein keskikokoa pienempiä, ja niillä on ollut tarvetta suojautua niitä kohtaan suuntautuvilta kiinteistöjen ostopaineelta. Näillä mailla on usein ollut sellaisia luontoon tai laajemminkin ympäristöön liittyviä arvoja, jotka kiinnostavat muista maista tulevia ostajia.

Tällaisesta tilanteesta selkeinä esimerkkeinä ovat Tanska ja Sveitsi, jotka ovat johdonmukaisesti rajoittaneet erityisesti vapaa-ajan asunnoiksi soveltuvien kiinteistöjen hankintaa. Tanskan osalta suurin ostopaine olisi tullut Saksasta ja Sveitsin osalta monista sen suurista naapurimaista mutta muualtakin.

Suomen Ahvenanmaa on ollut samankaltaisessa tilanteessa. Se on onnistuneesti kyennyt tehokkaalla lainsäädännöllä ja sen määrätietoisella soveltamisella täysin hallitsemaan Manner-Suomesta tulevat kiinteistöjen ostoa koskevat paineet.

Itse asiassa Suomen asema Venäjään nähden on samankaltainen kuin edellä kuvattujen Tanskan, Sveitsin ja Ahvenanmaan asema, sillä tässäkin tapauksessa naapurialueelta on pitemmällä aikavälillä tulossa niin suurta kysyntää, ettei Suomi siihen pysty vastaamaan.

Edellä analysoiduista maista myös muun muassa Itävalta, Malta, Kypros ja Kreikka tarjoavat sellaisia luonnonarvoja, joiden suojaamista on pidetty tärkeänä osaltaan myös siksi, että matkailu on näille maille tärkeä elinkeino.

Maatalousmaan oston rajoittamista käsitellään erityisesti Viron ja Puolan mutta myös Itävallan ja Kreikan lainsäädännössä. Viro puolestaan nostaa samanarvoiseen asemaan myös metsämaata koskevan maanhankinnan.

Viro, Puola ja Kreikka korostavat kansallisen turvallisuuden merkitystä lainsäädännössään, mutta myös Itävalta mainitsee sen yhtenä tekijänä maanhankintalupien käsittelyssä huomioon otettavista seikoista

2.3 Nykytilan arviointi

Seuraavassa tarkastellaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevien kiinteistönhankkijoiden nykytilan kehityksen niveltymistä vapaa-ajan asumiseen, pysyvään asumiseen tarkoitettuihin alueisiin, elinkeinon harjoittamiseen, kansalliseen turvallisuuteen sekä metsä- ja maatalousalueisiin.

Vapaa-ajan asuminen

Kesämökkien määrä oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 1970 Suomessa 176 000 ja vastaavasti 493 000 vuonna 2011. Vuonna 2020 kesämökkejä oli 508 289. Erityisen nopeaa kasvu oli 1980-luvulla, jolloin kesämökkien määrä kasvoi vuotta kohden 11 600:lla. Sen jälkeen määrän kasvu on voimakkaasti hidastunut siten, että se vuosina 2005—2011 oli vuotta kohden enää noin 3 200. Kasvu oli näin ollen hidastunut noin neljännekseen 1980-luvun tasoon verrattuna. Tilastojen perusteella tämä hidastuva kehitys näyttää edelleen jatkuvan. Vuodesta 2020 alkaen kesä-

Lakialoite LA 16/2022 vp

mökkikantaan ei enää lasketa niin sanottuja mummonmökkejä. Sen sijaan vuokrattavat lomamökit sisältyvät uuteen mökkikantaan.

Vuonna 2013 julkaistun työ- ja elinkeinoministeriön raportin mukaan venäläisten kiinnostus ostaa Suomesta vapaa-ajan asunto on varsin suuri. Ostot ovat toistaiseksi kohdistuneet ennen kaikkea Etelä-Karjalaan ja Etelä-Savoon. (TEM raportteja 20/2013, s. 2.)

Yli 40 % hyvätuloisista pietarilaisista voisi kuvitella ostavansa vapaa-ajan asunnon Suomesta vuoteen 2030 mennessä. Raportissa ennakoidaankin, että mikäli venäläisten kiinnostus vapaa-ajan asuntojen ostoon Suomessa jatkuu samankaltaisena, se aiheuttaa kiinteistöjen hintoihin paineita erityisesti Etelä-Karjalassa ja Etelä-Savossa, minne suurin venäläiskysyntä kohdistuu. Tästä on viitteitä jo nähtävissä, sillä esimerkiksi vuosien 2001 ja 2013 välisenä aikana Etelä-Savossa sekä rakentamattomien että rakennettujen lomakiinteistöjen keskimääräiset kauppahinnat kaksinkertaistuivat (Maanmittauslaitos, Kiinteistöjen kauppahintatilastot). Osaltaan tilanteeseen vaikuttaa myös Venäjän talouskehitys tulevinä vuosina.

Olennaista asiassa on pitkän aikavälin kehitys. Kysyntä saattaa ajoittain vähentyä suhdannepoliittisista syistä, mutta se ei muuta kehityksen yleissuuntaa pitemmällä aikavälillä.

Edellä viitatusen työ- ja elinkeinoministeriön raportin mukaan (s. 27) venäläiset omistivat vuonna 1999 Suomessa noin 300 kiinteistöä. Raportin mukaan kiinteistöjen määrä nousisi vuoteen 2030 mennessä alimmassa skenaariossa 12 000:een kiinteistöön ja vastaavasti ylimmässä skenaariossa 25 000:een kiinteistöön. Alimmillaankin kiinteistöjen määrä kasvaisi siis noin 40-kertaiseksi näiden kolmenkymmenen vuoden aikana. Kun tämä kasvu kohdistuisi erityisesti tietyille alueille, vaikutukset näillä alueilla olisivat merkittävät.

Koska erityisesti rantatonttien määrää ei voida lisätä niin, että niiden määrä olisi riittävä myös rantakäyttöön, jää jäljelle kaksi vaihtoehtoa. Näistä toinen on, ettei mihinkään toimenpiteisiin ryhdytä, jolloin rantakiinteistöjen hinnat jatkavat trenditasolla nopeaa nousuaan, joka saattaisi vielä entisestään nopeutua. Tämä puolestaan vaikeuttaisi entisestään Suomessa asuvien loma-asuntojen hankintaa.

Toisena vaihtoehtona on ehdotetun lain mukainen ratkaisu, jonka mukaan ranta-alueiden kysyntää vähennetään ja suunnataan loma-asuntojen kysyntää niille alueille ja sellaisiin loma-asuntotyyppisiin, joissa tarjonnan lisääminen olisi ilman kielteisiä seurausvaikutuksia mahdollista. Laakiehdotuksen mukainen toimintalinja perustuu jälkimmäiseen vaihtoehtoon mukaiseen ajatteluun.

Pysyvään asumiseen tarkoitettut alueet

Eräänä kehityspiirteenä on ollut taajamissa olevien omakotitalojen ostaminen loma-asuntotarkoitukseen. Jos tämä kehitys jatkuisi sääntelemättömänä, ilmiöllä olisi vaikutusta kuntien verotuloihin, koska näiden loma-asuntokiinteistöjen haltijat eivät maksa lainkaan tuloveroja vaan pelkästään kiinteistöveron. Laajetessaan tämä kehityssuunta olisi myös muuttamassa kokonaisten taajamien tai ainakin niiden osien luonnetta.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Vastaavasti on myös tapauksia, joissa omakotialueelta tontin ostaneet perheet ovat aloittaneet loma-asuntojen rakentamisen, mutta rakennustyöt ovat pysähtyneet perustuksen valamisen jälkeen. Tällöinkin näistä kiinteistöistä saatavat verotulot jäävät vähäisiksi. Lisäksi nämä pusikoituvat kiinteistöt heikentävät koko asuinympäristön yleiskuvaa.

Elinkeinon harjoittamista varten hankittavat kiinteistöt

Tässä yhteydessä tarkastellaan erästä ilmiötä, joka on herättänyt eri puolilla maata huomiota. Kysymys on EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten omistajien yritystoimintaan liitetyistä hankkeista, joita ei lainkaan ole aloitettu. Vaihtoehtoisesti kysymys on hankkeista, joissa liikevaihto on vähäistä mutta jotka vuosi toisensa jälkeen tuottavat tappiota.

Tällaisessa tilanteessa nämä yritykset eivät maksa mitään veroja, kun arvonlisäverotkin voidaan saada palautetuksi. Jos nämä olisivat yksittäisiä tapauksia, asia ei herättäisi suurempaa huomiota, mutta tällaisia tapauksia on kymmenittäin ja useissa niistä on samankaltaisia piirteitä. Monissa tapauksissa esimerkiksi lomakeskukset ovat tyhjäkäytössä ja rakennukset rappeutumassa. Esimerkkinä tästä on se, että osa rakennusten ikkunoista on rikki. Ainakin eräissä tapauksissa kuntien viranomaiset ovat antaneet näitä tapauksia koskevia korjauskehotuksia ilman, että korjaamiseen olisi ryhdytty.

Suomalaisen yhteiskunnan kannalta tämänkaltaiset hankkeet ovat monessa suhteessa kielteisiä. Niistä ei ensinnäkään tule verotuloja, toiseksi yhteiskunnan rakentama kunnallistekniikka ja muu infrastruktuuri on tuottamattomassa käytössä ja kolmanneksi sellaiset kiinteistöt, jotka voisivat tarjota työpaikkoja, ovat täysin tai suurelta osaltaan tyhjäkäytössä. Kun osa näistä hankkeista on kuntien keskustuissa, rapistuvat rakennukset heikentävät myös näiden kuntien keskustojen yleisilmettä.

Ongelmana on tällaisten taloudellisesti kannattamattomien hankkeiden suuri määrä ja se, ettei useimmissa tapauksissa mitään tavanomaista selitystä tällaisen toiminnan jatkumiseen ole voitu esittää. Tällöin eräänä selityksenä on epäilty rahanpesua tai muita kielteisiä pyrkimyksiä.

Ehdotetulla lailla voitaisiin nykyistä paremmin puuttua myös tällaisiin tapauksiin. On kuitenkin syytä mainita, että tässä käsiteltävä lakiehdotus koskee vain kiinteistönhankintaa koskevia prosesseja. Sen sijaan yritysten ostoja koskevat asiat käsitellään ulkomaalaisten yritysostojen seurannasta annetussa laissa (172/2012).

Kansalliseen turvallisuuteen liittyvät kiinteistöjen hankinnat

Julkisuudessa on ollut runsaasti esimerkkejä siitä, että eri puolilta maata on hankittu kiinteistöjä, jotka alan asiantuntijat ovat luokitelleet kansallisen turvallisuuden kannalta kielteisiksi. Tällaisten hankintojen määrä ei ole vähentynyt vaan pikemminkin lisääntynyt.

Nykyllänsäädännön mukaan EU- ja ETA-alueen ulkopuolisen valtion kansalainen tai yhteisö tarvitsee luvan kiinteistönhankintaan Suomesta. Lisäksi valtiolla on etuosto-oikeus tiettyjen strategisten kohteiden lähellä tapahtuvissa kiinteistökaupoissa. Luvanvaraisuutta ja etuosto-oikeutta täydentää lunastuslaki, jonka nojalla valtiolla on mahdollisuus pakkolunastukseen tilanteissa,

Lakialoite LA 16/2022 vp

joissa se on tarpeen kansallisen turvallisuuden vuoksi. Ahvenanmaan maakuntaa koskee oma lainsäädäntönsä.

Puolustusministeriön selvityksen mukaan nykyisen 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. Kansallisen turvallisuuden puuttuminen soveltamisalasta kaventaakin lain soveltamisalaa merkittävästi. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan kansallisen turvallisuuden nostaminen soveltamisalaa edesauttaisi osaltaan niiden tavoitteiden saavuttamista, joita lain soveltamiselle on asetettu lakia alun perin säädettäessä. Voimassa olevalla lainsäädännöllä ei myöskään voida puuttua tilanteisiin, 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.

Naapurimaa Venäjän toimet maa- ja kiinteistökauppojen kieltämisessä ulkomaalaisilta puoltavat rajoitusten tarpeellisuutta myös Suomessa. Venäjän silloinen presidentti Dmitri Medvedev allekirjoitti 9 päivänä tammikuuta 2011 ukaasin, joka kieltää Venäjällä ulkomaalaisilta omistuksen satojen kilometrien säteellä Suomen rajasta. Kremlin tuolloinen luettelo sisälsi kaikkiaan 380 hallinnollista aluetta, joita kieltäminen koskettaa.

Metsä- ja maatalousalueet sekä muut kiinteistöt

Metsäalueita on hankittu runsaasti eri puolilta Suomea. Niiden merkitys taloudellisena investointikohteena on usein ollut kyseenalainen. Monissa tapauksissa onkin voitu epäillä, ettei varsinaisena tarkoituksena ole ollut metsätalouden harjoittaminen vaan muut pyrkimykset. Ottaen huomioon kohteiden sijainti on usein voitu epäillä, että maanhankinnan todelliset tarkoitukset ovat kohdistuneet esimerkiksi maan kansallisen turvallisuuden ja huoltovarmuuden kannalta kielteisille alueille.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Lakiesityksen keskeisenä sisältönä on kehittää EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kiinteistöjen hankintaa koskevaa luvanvaraisuuslainsäädäntöä siten, että myös kansalliseen turvallisuuteen liittyvät uhat ja esimerkiksi kiinteistön ilmoitettuun käyttötarkoitukseen kohdistuvat epäilykset tulisivat lupaprosessissa huomioiduiksi. Tämä on tarpeen muun muassa siksi, ettei nykyisin voida riittävästi rajoittaa kansallisen turvallisuuden kannalta kielteisten maanhankintojen toteutumista, eikä myöskään vähentää rantojen rakentamiseen kohdistuvaa EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevaa kasvavaa painetta.

Esityksen toisena keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että kaikki kiinteistön haltijat osallistuisivat erilaisten taloudellisten velvollisuuksien täyttämiseen tasapuolisesti.

Lakiesitystä valmisteltaessa on erityistä huomiota kiinnitetty siihen, että laki olisi helposti sovellettavissa ja että sen kiertämismahdollisuudet estettäisiin. Tavoitteena on myös ollut lainsäädän-

Lakialoite LA 16/2022 vp

nön selkeys, hallinnon toimivuuden parantaminen ja se, että lainsäädäntö toimii ennalta ehkäisevästi.

Kiinteistönhankintaa koskeva lupa

Ehdotetun lainsäädännön mukaan kiinteistön hankintalupa edellytettäisiin, jos kiinteistönhankkija on EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho. Tällä taholla tarkoitetaan laissa:

- 1) muun kuin Euroopan unionin jäsenmaan tai Islannin, Norjan, Liechtensteinin tai Sveitsin kansalaista;
- 2) muussa kuin Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa, Liechtensteinissa tai Sveitsissä rekisteröityä yhteisöä tai säätiötä; sekä
- 3) Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa, Liechtensteinissa tai Sveitsissä rekisteröityä yhteisöä tai säätiötä, jos sen omistusoikeudesta enemmistö tai määräysvalta on tässä pykälässä tarkoitetulla EU- tai EFTA-maiden ulkopuolisella taholla.

Ehdotettu laki ei kuitenkaan koskisi henkilöä, jonka kotipaikka on ollut Suomessa yhtäjaksoisesti vähintään viiden vuoden ajan. Lupaa ei myöskään vaadittaisi silloin, jos kiinteistö siirtyy muun muassa perinnön, testamentin tai avio-oikeuden nojalla.

Kiinteistönhankintaa koskevan luvan myöntäisi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Laki koskisi kiinteistön ostoa ja sellaisia vuokrasopimuksia, joiden hallinta on jatkunut yhteensä yli kaksi vuotta.

Kiinteistönhankinnat jaettaisiin lakiehdotuksessa viiteen ryhmään:

- rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet
- vapaa-ajan asunnot ja virkistysalueet
- pysyvään asumiseen tarkoitetut alueet
- elinkeinon harjoittamista varten hankittavat kiinteistöt
- metsä- ja maatalousalueet sekä muut kiinteistöt

Laissa on määritelty tarkemmin kutakin ryhmää koskevat perusteet, joiden mukaan lupahakemusta käsitellään. Tällöin on voitu ottaa huomioon näiden kiinteistötyyppien luonne ja sääntelyn tarve.

Rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet

Lupakäsittelyn kannalta erityisosaamista edellyttäisi sen arviointi, onko hakemuksessa kyse kansallisen turvallisuuden kannalta merkityksellisestä hankkeesta. Tältä osin voisi olla tehokkainta

Lakialoite LA 16/2022 vp

menetellä niin, että kaikki hakemukset saatettaisiin ennen päätöksentekoa asiaa seuraavan erikseen päätettävän tahon tietoon, joka ilmoittaisi asiasta kantansa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Olisi tärkeää, että kansalaiset tietävät viranomaisten voivan seurata EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevien tahojen kiinteistöjen hankintaa ja että he tietävät viranomaisilla olevan valtuudet puuttua näiden kiinteistöjen hankintaan silloin, kun se on perusteltua. Näin ei nykyisin ole asianlaita, mutta ehdotettu laki muuttaisi tilanteen.

Vapaa-ajan asunnot ja virkistysalueet

Lakiehdotuksen yhtenä keskeisenä lähtökohtana on tieto, jonka mukaan vesistöjen rannoilla olevien rakentamattomien tonttien ja maa-alueiden määrä on vähentynyt ja on edelleen vähenemässä. Samaan aikaan on EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta ja tässä yhteydessä erityisesti Venäjältä tuleva loma-asuntojen hankkimista koskeva kysyntä kasvanut, vaikka tietyt määräajoin toistuvat suhdannevaihtelut tätä yleiskuvaa hämärtävät.

Tässä tilanteessa, kun maamme ei kykene rantatontteja myymällä tyydyttämään kaikkea kysyntää, joka tulevaisuudessa suuntautuu Suomen vesistöjen rannoille, on perusteltua toimia siten, että EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevaa ranta-alueisiin kohdistuvaa kysyntää vähennetään säätämällä luvanmyöntämisehdoksi erityinen syy. Samalla olisi perusteltua suunnata loma-asuntojen kysyntää sellaisiin loma-asuntotyyppeihin, joissa tarjonnan lisääminen olisi ilman kielteisiä seurausvaikutuksia mahdollista.

Pysyvään asumiseen tarkoitetut alueet

Eräänä kehityspiirteenä on ollut taajamissa olevien omakotitalojen ostaminen loma-asuntotarkoitukseen. Jos tämä kehitys jatkuisi sääntelemättömänä, ilmiöllä olisi vaikutusta kuntien verotuloihin, koska näiden loma-asuntokiinteistöjen haltijat eivät maksa lainkaan tuloveroja vaan pelkästään kiinteistöveron. Laajetessaan tämä kehityssuunta olisi myös muuttamassa kokonaisten taajamien tai ainakin niiden osien yleiskuvaa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että taajama-alueella olevan pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinkiinteistön hankkimiseen voitaisiin myöntää lupa vain, jos hakijalle on myönnetty ulkomaalaislaissa (301/2004) tarkoitettu pysyvä oleskelulupa.

Elinkeinon harjoittamista varten hankittavat kiinteistöt

Huomiota herättävänä kehityspiirteenä on ollut sellaisten yritystoimintaan liittyvien kiinteistöjen hankinta, joissa tätä yritystoimintaa ei lainkaan sittemmin ole käynnistetty tai yritystoiminta on ollut jatkuvasti niin tappiollista, ettei mitään verotettavaa tuloa tai edes maksettavaa arvonlisäveroa ole syntynyt. Tässä tilanteessa yhteiskunnan maksama kunnallistekniikka jää vajaakäyttöiseksi. Jotta tällaisilta tilanteilta vältyttäisiin, lupaprosessissa olisi arvioitava hankkeen tarkoituksenmukaisuus kokonaisuudessaan. Tämän mukaisesti lupa kiinteistön hankkimiseen elinkeinotoiminnan harjoittamista varten voitaisiin myöntää, mikäli se tukee paikkakunnan talouden kehitystä ja on muutoinkin yleisen edun mukaista.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Tämänkaltaisten seikkojen ohella olisi perusteltua, että kiinteistön hankkimista koskeva lupa voitaisiin myöntää vain erityisen painavista syistä henkilölle, jolle ei olisi myönnetty ulkomaalaislaissa (301/2004) tarkoitettua elinkeinonharjoittajan oleskelulupaa.

Metsä- ja maatalousalueet sekä muut kiinteistöt

Metsätalousalueiden käsittely lakiehdotuksessa on perusteltua, kun otetaan huomioon metsäalueiden suuri osuus Suomen pinta-alasta ja metsien moninainen merkitys taloudelle, luonnolle ja virkistyskäytölle. Tässä yhteydessä tulee lupaprosessissa kiinnittää huomiota siihen, voidaanko saada myös tulevaisuutta koskeva tieto siitä, että metsää hoidetaan asianmukaisesti ja että muun ohella jokamiehenoikeuksia kunnioitetaan. Myös maatalousmaan siirtyminen EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle voisi olla kielteistä esimerkiksi siksi, että tällöin voitaisiin menettää mahdollisuus lisäalueen hankkimiseen läheisyydessä toimivalle maatilalle. Nämä ja muut samankaltaiset seikat voidaan ottaa huomioon rajaamalla luvan myöntäminen niihin kiinteistöihin, joissa se olisi kansallisen edun mukaista.

Vuoden 1992 laissa (1613/1992) pääsääntönä oli se, että lupa haettaisiin sen jälkeen, kun kiinteistön hankkimista koskeva sopimus tai muu oikeustoimi on tehty. Saman lain mukaan lainhuuto voitiin antaa, vaikkei laissa tarkoitettua maanhankintalupaa ole haettu tai saatu.

Sen sijaan ehdotetussa laissa lupa voitaisiin hakea kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemisen jälkeen vain erityisestä syystä. Vastaavasti ehdotetun lain mukaan laissa tarkoitettu maanhankintalupa tulisi aina olla myönnetty ennen kuin haetaan lainhuutoa tai kiinnitystä tahi rekisteröintiä vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi.

Tämän lakiehdotuksen mukaisen ratkaisun edut ovat kiistattomat, koska näin menetellen voidaan välttyä tilanteilta, joissa luovutuksensaaja joutuisi luopumaan kiinteistöstä laissa tarkemmin säädetyllä tavalla. Vastaavasti lainhuudon purkaminen on niin raskas prosessi, ettei siihen pitäisi joutua kuin aivan poikkeuksellisista syistä.

Päinvastoin lähtökohtana tulisi olla se, että selkeän internetissä olevan niin myyjiin kuin ostajiin kohdistuvan informaation sekä kiinteistönvälittäjien ja kaupanvahvistajien riittävän ammattitaidon pitäisi varmistaa, että tarvittava lupa on saatu ennen kaupantekoa.

Tämän mukaisesti mikäli kiinteistönhankinta edellyttäisi tässä laissa tarkoitettun luvan eikä ostaja voisi tätä lupaa esittää, kaupanvahvistaja ilmoittaisi, ettei kaupantekoa tai vastaavaa oikeustoimintaa voitaisi tässä tilanteessa jatkaa, ja ohjaisi kiinteistönhankkijaa jättämään asianmukaisen hakemuksen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Ehdotetun lain vaikutusmahdollisuudet eivät kuitenkaan jäisi vain luvan myöntämisprosessiin, vaan mikäli lupahakija on antanut virheellistä tietoa lupahakemuksessaan tai jos hän on rikkonut luvan myöntämisehtoja, tämä edellyttäisi uutta lupahakemusta, jolloin kiinteistön hankintalupa voitaisiin evätä.

Muutoinkin ehdotettuun lakiin sisältyvät selkeät säännökset siitä, miten menetellään muun muassa niissä tilanteissa, joissa hakija ei ole lainkaan tehnyt laissa edellytettyä hakemusta.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Tämän tarkastelun lopuksi on syytä korostaa sitä, että koko lupaprosessin sujuvan etenemisen kannalta on ehdottoman tärkeää, että luvanhakijan antamat asiakirjat ovat kaikilta osin riittävän kattavat ja selkeät. Asiasta säädettäisiin asetuksella ja varmistettaisiin, että muun muassa kiinteistönvälittäjät ovat asiasta riittävän hyvin informoituja. Tämä säästäisi merkittävästi viranomaisten työtä, koska tarve lisäaineiston pyytämiseen vähenisi merkittävästi.

Taloudellisten velvollisuuksien täyttämisen varmistaminen

Nykyinen verotuksessa ja kunnallisten maksujen perinnässä noudatettava järjestelmä perustuu toisaalta henkilötunnusten ja toisaalta yritystunnusten käyttöön. Näitä tunnuksia käyttäen verotajan ja kunnallisten maksujen perijän käytävissä on ajantasainen tieto muun muassa Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen omistajista. Jos kuitenkin kiinteistön omistaja on esimerkiksi EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho, ei näitä omistajaa koskevia tunnuksia useinkaan ole käytävissä.

Tässä tilanteessa ongelmia syntyy esimerkiksi silloin, kun kiinteistön haltijan osoitteessa tapahtuu muutoksia. Tällöin kiinteistön haltijan tavoitettavuus vaikeutuu ja verojen ja kunnallisten maksujen perintä vaarantuu.

Tämän ohella perintää vaikeuttaa usein myös se, että viranomaisella ja perinnän kohteena olevalta ei ole yhteistä kieltä.

Nämä seikat aiheuttavat runsaasti ylimääräistä työtä eri viranomaisille. Samalla ne saattavat johtaa siihen, että verot ja maksut jäävät osaltaan saamatta.

Edellä käsitelty epäkohta on ehdotetussa laissa ratkaistu siten, että jokaiseen tässä laissa tarkoitettuun kiinteistöön olisi valittava erityinen kiinteistönvalvoja, jonka keskeisenä tehtävänä olisi valvoa, että lainsäädäntöön perustuvat ja kiinteistölle kuuluvat muut velvoitteet tulevat täytetyiksi. Kiinteistönvalvojan tehtävänä olisi tarvittaessa toimia omistajan tai vuokraajan asiamiehenä oikeudessa.

Mikäli kiinteistön haltija laiminlyö kiinteistönvalvojan nimeämisen, voisi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus määrätä tässä laissa tarkoitettulle EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisen tahon omistamalle tai vuokraamalle kiinteistölle kiinteistönvalvojan.

Kun kiinteistönvalvojan henkilötunnus olisi maanmittaushallinnon ylläpitämässä kiinteistötietojärjestelmässä, häntä koskevat yhteystiedot tulisivat jatkuvasti päivitettyiksi.

On kuitenkin huomattava, että edellä käsitellyt ehdotukset koskisivat vain tässä laissa tarkoitettujen kiinteistöjen hankintoja. Näin ollen, kun ehdotettua järjestelmää näyttäisi olevan perusteltua soveltaa laajemminkin, asia vaatisi muiden kiinteistöjen osalta erillisiä toimenpiteitä.

Ehdotetun lain suhde voimassa olevaan lainsäädäntöön

Lakialoite LA 16/2022 vp

Hyvän lainvalmistelun periaatteiden mukaisesti kahdenkertaista lainsäätelyä sekä päällekkäisyyksiä tulisi välttää. Ehdotettu laki sisältäisi osin päällekkäistä lainsäädäntöä voimassa olevien säädösten kanssa. Näiltä osin voimassa oleva lainsäädäntö olisi kumottava.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Ehdotetun lain säätäminen lisäisi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten tehtäviä. Tämä vaihtelisi kuitenkin merkittävästi näiden keskusten välillä siten, että tehtävien lisäys olisi suurinta Etelä-Karjalassa ja Etelä-Savossa sekä osaltaan myös Kymenlaakson alueella. Se, missä määrin nämä henkilöt voitaisiin saada elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sisäisiin siirtoihin, olisi selvitettävä erikseen.

On tärkeää, että tehtäviin osoitetaan lain toimeenpanovaiheessa riittävät voimavarat, jotta järjestelmä toimii alusta alkaen ennalta ehkäisevästi. Tällä olisi puolestaan myös tarvittavan henkilökunnan määrään pitemmällä aikavälillä myönteinen vaikutus.

Muiden viranomaisten tehtäviin esityksen vaikutukset olisivat vähäisiä.

Vaikka hallintomenot jonkin verran kasvaisivat, tätä kompensoisi verotulojen kertymän kasvu, joka seuraisi lakiehdotuksen hyväksymisestä. Tämä johtuisi siitä, että kun osaan kiinteistön haltijoista ei nykyisin saada yhteyttä, osa verotuloista ja kunnallisista maksuista jää saamatta. On myös korostettava sitä, että ulkomaalaisten tekemät kiinteistökaupat aiheuttavat nykyisin runsaasti ylimääräistä työtä lainhuudatusasioita käsitteleville viranomaisille. Ehdotetun lain hyväksyminen vähentäisi tämänkaltaisten tehtävien vaatiman ajan käyttöä.

Tarkasteltaessa ehdotetun lain laajempia taloudellisia vaikutuksia voidaan huomiota kiinnittää siihen, missä määrin vapaa-ajan asumista ja elinkeinon harjoittamista varten hankitut kiinteistöt vaikuttavat valtion ja kuntien verotuloihin. Itse kiinteistön ostamisesta syntyvät verotulot ovat vähäiset, mutta selkeästi suuremmat verotulot syntyvät rakentamistoiminnasta erityisesti silloin, kun hankittava kiinteistö on rakentamaton. Elinkeinoon harjoittamista varten hankittujen kiinteistöjen osalta tärkeää on tontilla tapahtuvan rakennustoiminnan lisäksi ennen kaikkea kiinteistöissä myöhemmin harjoitettava yritystoiminta ja tässä yhteydessä maksettavat palkat.

Ehdotettu laki vähentäisi EU- ja EFTA-maista tulevien vapaa-ajan asumiseen tarkoitettujen kiinteistöjen hankintaa vesistöjen rannoilta. Tämä ei kuitenkaan merkitsisi sellaisenaan verotulojen menetystä, koska näiden hankintojen väheneminen korvautuisi käytännössä niiden Suomessa asuvien vapaa-ajan kiinteistöjen ostajilla, jotka EU- ja EFTA-alueen ulkopuolelta tuleva ostaja olisi kiinteistön ostotilanteessa syrjäyttänyt.

Samalla olisi perusteltua suunnata EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevaa kysyntää esimerkiksi lomaosakkeisiin, jotka johtavat näiden kiinteistöjen lähes ympärivuotiseen käyttöön. Kun näihin lomaosakkeisiin perustuvien kiinteistöjen lomanvietäjät käyttävät merkittävässä määrin näiden lomakeskusten tarjoamia muita palveluja, olisi tämä ratkaisu myös taloudellisilta vaiku-

Lakialoite LA 16/2022 vp

tuksiltaan huomattavasti tehokkaampi kuin yksittäisiin vapaa-ajan kiinteistöihin perustuva strategia. Tältä osin viitataan myös tämän luvun kohtaan 4.3.

Ehdotettu laki saattaisi vähentää myös elinkeinon harjoittamista varten tarkoitettujen kiinteistöjen hankintaa. Tältä osin on syytä todeta, että tähänastiset kokemukset viittaavat siihen, että monet EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen hankkimat kiinteistöt ovat jääneet pääosin rakentamatta. Monissa tapauksissa puolestaan entiset hyväkuntoiset rakennukset ovat rappeutuneet, ja niissä harjoitettu yritystoiminta on ollut niin tappiollista, ettei niistä ole syntynyt verotuloja. Vieläkin tärkeämpää on se, että niistä aikaisemmin syntyneet palkkatulot ja näistä maksetut verot ovat jääneet saamatta. Tältä osin voidaan viitata edellä kohdassa 2.3 todettuun. Vaikka ehdotettu laki vähentäisikin EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulleita hankkeita, lain todennäköisenä seurauksena olisi se, että kunnallistekniikalla varustetut ja yritystoimintaan tarkoitettut kiinteistöt tulisivat käytetyiksi suunniteltuun toimintaan yleisemmin kuin tilanteessa, jossa ehdotettua lakia ei säädettäisi.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Tärkeimpänä ehdotetun lain hallintoviranomaisena toimisi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Se toimisi ensinnäkin lupaviranomaisena. Toiseksi sille kuuluisi valvontatehtäviä. Kolmanneksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle kuuluisi myös tehtäviä kiinteistönvalvojien hyväksyjänä. Nämä tehtävät merkitsisivät lisäystä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten nykyisiin tehtäviin. Vastaavana viranomaisena toimi vuoden 1992 lakia (1613/1992) sovellettaessa ensin lääninhallitus ja sittemmin alueellinen ympäristökeskus.

Ympäristöministeriölle puolestaan kuuluisi lain seurantatehtävä. Ministeriö toimisi myös valitusviranomaisena. Ympäristöministeriön tehtävät olisivat samat kuin vuoden 1992 laissa.

Käytännössä lain soveltamisen kannalta tärkeää tietoa saataisiin muun muassa maanmittaushallinnon ylläpitämistä kiinteistötietojärjestelmästä ja kauppahintarekisteristä.

Lain soveltamisen kannalta tärkeänä viranomaisena olisi myös Digi- ja väestötietovirasto. Sen ylläpitämää väestötietojärjestelmää voidaan käyttää sen määrittämisessä, onko kysymys lain 2 §:n 2 momentissa tarkoitetuista henkilöistä, jotka eivät tarvitse lupaa kiinteistönhankintaan. Koska tämä tehtävä liittyy suoraan Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämiin henkilöiden asumistietoihin, tehtävä ei aiheuta tarvetta lisähenkilökunnan palkkaamiseen. Tehtävä on sama, joka sillä oli jo vuoden 1992 lakia sovellettaessa.

Tärkeänä toimijana olisi myös kaupanvahvistaja, joka mainitaan lain 14 §:ssä. Kaupanvahvistajilla oli samankaltainen tehtävä myös vuoden 1992 laissa. Kaupanvahvistajan tehtävä olisi kuitenkin tämän lakiehdotuksen mukaisessa prosessissa selkeämpi, koska elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupapäätös tehtäisiin ennen kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemistä.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Lain 18 §:n mukaisesti valittavan kiinteistönvalvojan tehtävänä olisi valvoa, että lainsäädäntöön perustuvat ja kiinteistölle kuuluvat muut velvoitteet tulevat suoritetuiksi. Kiinteistönvalvojan tehtävänä olisi tarvittaessa toimia myös omistajan tai vuokraajan asiamiehenä oikeudessa. Suomalaisen viranomaisten työtä helpottaisi se, että viranomaisen ja kiinteistön haltijan yhdyshenkilönä toimisi henkilö, johon saisi helposti yhteyden. Kiinteistön haltija maksaisi kiinteistönvalvojan kustannukset.

Kaiken kaikkiaan viranomaisen toiminnan kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että markkinoille ja tässä yhteydessä myös kiinteistönvälittäjille suunnattava informaatio olisi mahdollisimman selkeää etenkin lain toimeenpanon alkuvaiheissa. Näin voidaan välttää sisällöltään puutteellisten lupahakemusten aiheuttama ylimääräinen työ.

4.3 Ympäristövaikutukset

Lain säätämisen tärkein ympäristövaikutus liittyisi siihen, että ranta-alueisen rakentamisen paine vähenisi. Asia on tärkeä nimenomaan pitemmän aikavälin kehityksen kannalta. Suomen järvien, meren saariston ja jokien rannat muodostavat maailmanlaajuisesti poikkeuksellisen arvokkaan ympäristön, jonka vaaliminen tuleville sukupolville olisi tärkeää.

Rantojen osalta on perusteltua kiinnittää huomiota kahdenlaisiin kiinteistöjen hankintoihin: ensimmäisenä ovat metsäalueet, joihin kuuluu myös vesistöjen rantoja, ja toisena ryhmänä ovat yksittäiset vapaa-ajan asuntojen ostajat.

Erityisesti itäisen naapurimaamme taholta tuleva vapaa-ajan kiinteistöjen kysyntä tulee olemaan pitkällä aikavälillä niin suurta, ettei sitä edes pidä pyrkiä ratkaisemaan tavanomaisia kesäasuntontontteja myymällä. Sen sijaan huomattavasti parempi strategia olisi suunnata tätä kysyntää esimerkiksi hyvin organisoitujen lomaosakkeiden omistamiseen perustuvien lomakyläiden rakentamiseen. Näiden etuna olisi myös se, että sama rakennus olisi lähes ympärivuotisesti eri perheiden käytössä.

On syytä korostaa sitä, ettei näiden lomaosakkeiden hankkimista esitetyn lakiehdotuksen hyväksymisen jälkeen rajoitettaisi, joten kysyntä suuntautuisi ilman erityisiä toimenpiteitä osaltaan lomaosakkeiden hankintaan. Näissä lomaosakekiinteistöissä olevien rakennusten laatutaso on jo nykyisin korkea, ja laatutasoa voidaan nostaa kulloistakin kysyntää vastaavaksi.

Lomaosakeratkaisussa omistus voi perustua siihen, että osakas saa käyttöönsä esimerkiksi joka kuudennen viikon, mutta suuremmalla omistusosuudella viikkoja voi saada enemmänkin. Näissä lomakeskuksissa voi olla myös yhden perheen omistamia lomakäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Vaikka näiden rakennusten käyttö ei ole yhtä tehokasta kuin lomaosakkeiden mukaisissa ratkaisuisissa, rantarakentamiseen kohdistuva paine on huomattavasti vähäisempi. Myös kunnallistekniikan käyttö on tehokkaampaa kuin tavanomaisessa hajarakentamisessa.

Tämänkaltaiset osakepohjaiset omistusmuodot ovat jo nykyisin suhteellisen yleisiä, sillä kolmannes venäläisten Suomessa omistamista vapaa-ajan asunnoista on asunto-, loma- tai viikko-osakkeita. Vajaa puolet näistä vapaa-ajan asunnoista on puolestaan kesämökkejä ja kuudesosa omakotitaloja. (TEM raportteja 20/2013, s. 2.)

Lakialoite LA 16/2022 vp

Omakotitalojen suhteellisen korkea osuus, yksi kuudesosa, selittyy työ- ja elinkeinoministeriön raportin (s. 3) mukaan sillä, että venäläisille vapaa-ajan asunnon ostajille mukavuudet, kuten sähkö, lämmitys ja lämmin vesi, ovat tärkeämpiä asioita kuin vesistön läheisyys.

Osa (18 %) hyvätuloisista pietarilaisista haluaa vapaa-ajan asunnon lähelle vapaa-ajan palveluita, kuten kylpylöitä, huvipuistoja ja kulttuuripalveluja. Nämä perheet hankkivat vapaa-ajan asuntonsa todennäköisesti läheltä suuria keskuksia tai matkailukeskuksia. (TEM, s. 3.)

Ympäristöhaittoja saattaa nykyisen kehityksen jatkuessa ilmetä myös taajama-alueilla. Tällaisesta kehityksestä esimerkkinä on se, että taajama-alueilla olevia omakotitaloja ostetaan käytettäväksi vapaa-ajan asuntoina. Esimerkkinä tästä on, että selkeä enemmistö kadun varrella olevista omakotitaloista on siirtynyt EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulleiden ostajien käyttöön vapaa-ajan asunnoiksi. Sen lisäksi, että tämänkaltainen kehitys vähentää kunnan saamia verotuloja, se voi vaikuttaa alueen luonteeseen kielteisellä tavalla. Näin tapahtuisi erityisesti silloin, jos näiden kiinteistöjen hankinta keskittyä taajaman tietyille alueille.

4.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetun lain säätäminen vaikuttaisi ensinnäkin siihen, että kesäasuntojen ja ranta-alueiden hintataso kehittyisi maltillisemmin kuin siinä tapauksessa, ettei lakia säädettäisi. Tämä parantaisi tavallisten Suomen kansalaisten ja muiden Suomessa asuvien mahdollisuutta tavanomaisten kesäasuntojen hankkimiseen myös jatkossa. Kesämökin hankkiminen vesistön rannalta on yksi suomalaisen elämänmuodon arvostetuimmista piirteistä, jota ei tulisi perusteettomasti vaikeuttaa.

Ehdotetun lain säätäminen poistaisi myös jatkuvasti kasvaneen epäluulon, joka on seurannut siitä, että kiinteistöjä on hankittu kansallisen turvallisuuden ja huoltovarmuuden kannalta herkiltä alueilta. On tärkeää, että kansalaiset tietävät viranomaisten voivan aiempaa paremmin seurata EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kiinteistöjen hankintaa ja että he tietävät viranomaisilla olevan valtuudet puuttua näiden kiinteistöjen hankintaan silloin, kun se on perusteltua. Näin ei nykyisin ole asianlaita.

Edellä käsiteltyjen kehityspiirteiden jatkuminen olisi myös sikäli haitallista, että se saattaisi lisätä jännitteitä EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulleiden kiinteistöjen hankkijoiden ja Suomen kansalaisten välillä. Tämä taas vaikuttaisi kielteisesti naapurimaiden välisiin suhteisiin.

Kansalaisten tyytymättömyyttä ovat myös lisänneet senkaltaiset julkisuudessa olleet kiinteistöjen ostot, joiden suhteen kiinteistönhankinnan motiivina on voitu perustellusti epäillä rahanpesua tai vastaavanlaisia kielteisiä pyrkimyksiä. Ehdotetun lain säätäminen vähentäisi tämänkaltaista toimintaa, koska kaikki kiinteistöjen hankinnat tulisivat luvanvaraisiksi, kun ostaja olisi EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 luku

Yleisiä säännöksiä

Lakialoite LA 16/2022 vp

1 §

Lain tarkoitus ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lain tarkoituksesta. Siinä todetaan ensinnäkin, että lakia sovellettaisiin EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kanssa tehtäviin kiinteistöjen hankintoihin saattamalla nämä kiinteistöjen hankinnat luvanvaraisiksi. Tämä on tarpeen muun muassa siksi, ettei nykyisin voida lainkaan rajoittaa kansallisen turvallisuuden kannalta kielteisten maanhankintojen toteutumista eikä myöskään vähentää rantojen rakentamiseen kohdistuvaa EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevaa kasvavaa painetta. Ei myöskään ole voitu varmistaa, että kaikki omistajat osallistuisivat erilaisten taloudellisten velvollisuuksien täyttämiseen tasapuolisesti.

Pykälän 2 momentissa käsitellään lakiehdotuksen suhdetta muuhun lainsäädäntöön. Siinä todetaan, että Ahvenanmaan maakunnassa on kiinteistön hankkimisesta voimassa osaltaan Suomen eduskunnan ja osaltaan Ahvenanmaan maakuntapäivien säätämä erityinen lainsäädäntö. Ehdotetun lain hyväksyminen ei vaikuttaisi Ahvenanmaan maakunnassa sovellettavaan lainsäädäntöön, mutta johtaisi siihen, että maan eri osissa sovellettava lainsäädäntö olisi EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kiinteistöjen hankinnan osalta lähempänä toisiaan kuin nykyisin.

2 §

EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho

Pykälän 1 momentissa määriteltäisiin ne henkilöt ja yhteisöt, joita laki koskisi.

Laki koskisi:

- 1) muun kuin Euroopan unionin jäsenmaan tai Islannin, Norjan, Liechtensteinin tai Sveitsin kansalaista;
- 2) muussa kuin Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa, Liechtensteinissa tai Sveitsissä rekisteröityä yhteisöä tai säätiötä; sekä
- 3) Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa, Liechtensteinissa tai Sveitsissä rekisteröityä osakeyhtiötä, muuta yhteisöä tai säätiötä, jos sen omistusoikeudesta enemmistö tai määräysvalta on tässä pykälässä tarkoitettulla EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisella taholla.

Momentin sisältö vastaa vuonna 1992 annetussa laissa ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta (1623/1992) 2 §:ssä säädettyä kuitenkin niin, että vuonna 1992 annetussa laissa EU- ja EFTA-maiden kansalaiset ja yhteisöt eivät olleet toisaalta Suomessa asuvien ja toisaalta suomalaisten yhteisöjen kanssa samassa asemassa.

Pykälän 2 momentin mukaan laki ei kuitenkaan koskisi niitä henkilöitä, joiden kotipaikka on ollut Suomessa yhtäjaksoisesti vähintään viiden vuoden ajan. Luonnollisen henkilön katsotaan asu-

Lakialoite LA 16/2022 vp

van Suomessa, jos henkilöllä on kotipaikka Suomessa kotikuntalaisissa (201/1994) tarkoitetulla tavalla. Momentti on vuoden 1992 lain (1623/1992) 2 §:n 1 kohdan mukainen.

2 luku

Luvanvaraiset kiinteistönhankinnat

3 §

Kiinteistön hankkiminen

Pykälän 1 momentissa määritellään, mitä käsitteellä kiinteistön hankkiminen tarkoitetaan. Momentti vastaa vuonna 1992 annetun lain (1613/1992) 3 §:ää.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan, että EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho voisi vain elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla hankkia kiinteistön omakseen taikka hallita vuokrasopimuksen nojalla kiinteää omaisuutta, jos hallinta jatkuu yhteensä yli kaksi vuotta. Tämä momentti vastaa sisällöltään vuoden 1992 loppuun voimassa olleen vuonna 1939 säädetyin lain ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita (219/1939) 1 §:ää, joskin luvan myöntävänä viranomaisena olisi valtioneuvoston sijasta alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Tämä hallintoviranomaista koskeva ratkaisu vastaa vuoden 1992 lain säännöstä, jonka mukaan lupaviranomaisena toimi ensin lääninhallitus ja sittemmin 1.3.1995 alkaen alueellinen ympäristökeskus. Momentti vastaa sisällöltään myös Ahvenanmaan maanhankintalain (3/1975) 2 §:n 1 momenttia kuitenkin siten, että Ahvenanmaata koskevan lainsäädännön mukaan myös lyhyet kiinteistöjen vuokrasuhteet edellyttävät maanhankintaluvan.

Pykälän 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus valtuutettaisiin liittämään lupapäätökseen tarpeelliseksi katsomansa ehdot. Tämä vastaa vuoden 1939 lain 12 §:ää ja Ahvenanmaan maanhankintalain (3/1975) 8 §:ää.

4 §

Rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet

Pykälän mukaan omistus- tai vuokraoikeus EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle voitaisiin myöntää vain erityisen painavista syistä sellaiseen kiinteistöön:

1) joka sijaitsee kokonaan tai osaksi rajavartiolaissa (578/2005) tarkoitetulla rajavyöhykkeellä tai sen läheisyydessä tai suoja-alueista annetun valtioneuvoston asetuksen (1125/2000) nojalla suoja-alueeksi määrätyllä alueella tai sen läheisyydessä, taikka kiinteistön tai sen osan sijainti on muutoin kansallisen turvallisuuden, liikenneväylätarpeiden tai muun kansallisen edun kannalta merkityksellinen; tai

2) jolla on sillä olevien rakenteiden tai rakennusten vuoksi kansallista tai paikallista historiallista merkitystä tai jolla on erityisiä luontoarvoja.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Pykälä vastaa sisällöltään muutoin asiaa koskevan lakialoitteen (LA 77/2013 vp) 5 §:n 1 momentin sisältöä kuin, että lakialoitteen mukaan lupaa ei voitaisi lainkaan myöntää 1 ja 2 kohdissa tarkoitettuihin kiinteistöihin. Sen sijaan tässä lakiehdotuksessa vastaava lupa voitaisiin myöntää vain erityisen painavista syistä. Lain soveltamisen kannalta nämä kaksi muotoilua eivät johtaisi käytännössä erilaiseen tulokseen niissä tapauksissa, joissa kyse olisi esimerkiksi kansallisen turvallisuuden kannalta merkityksellisistä kiinteistöjen hankinnoista. Se, onko kyse tämänkaltaisesta hankkeesta, voitaisiin puolestaan varmistaa siten, että kaikki lupahakemukset saatetaan ennen päätöksentekoa asiaa seuraavan erikseen päätettävän tahon tietoon.

On syytä korostaa sitä, että nykyisin ei miltään osin rajoiteta kiinteistöjen siirtymistä EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen hallintaan. Tämä koskee näin ollen myös rajavyöhykkeellä, suoja-alueilla ja muilla kansallisen turvallisuuden kannalta merkityksellisillä alueilla olevia kiinteistöjä. Sama koskee muun muassa myös alueita, joilla on erityisiä luontoarvoja.

5 §

Vapaa-ajan asunnot ja virkistysalueet

Pykälän 1 momentin mukaan milloin hankinta koskee kiinteistöä, joka on ilmeisesti tarkoitettu käytettäväksi vapaa-ajan asumiseen tai virkistykseen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen olisi ennen luvan myöntämistä kuultava kiinteistön sijaintikuntaa.

Momentti vastaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 5 §:n 1 momentin sisältöä. Koska kuitenkin sen ensimmäisessä ja toisessa virkkeessä tarkoitettut asiat on jo käsitelty lakiehdotuksen 3 §:n 2 momentissa, niitä ei ole tarpeen tässä yhteydessä toistaa.

Toisen momentin mukaan, mikäli kiinteistö rajoittuu järven, joen tai meren rantaan, lupa voitaisiin myöntää vain erityisestä syystä. Perusteena on tällöin se, että EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen rantakiinteistöjen ostot ovat olleet vaikuttamassa siihen, että näiden kiinteistöjen hintataso on monilla alueilla noussut Suomessa asuvien maksukykyyn nähden korkeaksi. Asiaa vieläkin tärkeämpää on, että jos EU- ja EFTA-maiden ulkopuolelta tulevan paineen annetaan purkaantua, Suomi on viemässä tulevilta sukupolvilta merkittävältä osaltaan mahdollisuuden kesäasunnon hankkimiseen järvien, jokien ja meren rannoilta. Venäläisten kesäasunto-ostajien merkitystä kuvaa se, että Etelä-Karjalassa ja Etelä-Savossa jo joka neljäs kesämökkien ja rantatonttien ostajista on tällä vuosituhannella ollut venäläinen (TEM raportteja 20/2013, s. 2).

Kolmas momentti vastaa vuoden 1992 lain 5 §:n 2 momentin sisältöä lakiteknisin tarkennuksin. Sen tarkoituksena on estää tässä pykälässä tarkoitettujen lupien myöntäminen, jos EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kiinteistönhankintojen kasvusta aiheutuva kiinteistöjen hintojen kohoaminen uhkaa heikentää Suomessa asuvien mahdollisuuksia hankkia kyseisellä alueella vapaa-ajan asumiseen tai virkistykseen tarkoitettuja kiinteistöjä taikka milloin kiinteistön käyttäminen rakentamiseen vaikeuttaa kaavoituksen toteuttamista, aiheuttaa huomattavaa haittaa luonnon-suojelulle tai haittaa tärkeää yleistä etua.

6 §

Lakialoite LA 16/2022 vp

Pysyvään asumiseen tarkoitetut kiinteistöt

Pykälän osalta on huomattava, että erityisesti venäläiset ovat ostaneet taajama-alueilla sijaitsevia omakotitaloja kasvavassa määrin vapaa-ajan asunnoiksi. Esimerkkinä tästä on, että seitsemän kymmenestä saman kadun varrella olevista kiinteistöistä on siirtynyt EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten ostajien käyttöön. Kun kunta saa näistä kiinteistöistä tulona vain kiinteistöveron ja ympärivuotisen asukkaan maksamat kunnallisverot jäävät saamatta, asialla on kunnallistaloudellista merkitystä. Lisäksi on vaarana, että tietyt alueet muuttuvat vähitellen lähes kokonaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten henkilöiden loma-asuntoalueiksi, mikä puolestaan vaikuttaisi koko paikkakunnan luonteeseen.

Pykälässä ehdotetaan, että tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen henkilö saa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla hankkia taajama-alueella kiinteistön, joka on tarkoitettu pysyvään asumiseen vain, jos hänelle on myönnetty ulkomaalaislain (301/2004) 33 §:n 2 momentissa tarkoitettu pysyvä oleskelulupa.

7 §

Elinkeinon harjoittamista varten hankittavat kiinteistöt

EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliset ostajat ovat hankkineet kiinteistöjä eri puolella maata elinkeinon harjoittamista varten. Varsin monissa tapauksissa tätä toimintaa ei ole koskaan käynnistetty. Vaihtoehtoisesti kysymys on usein hankkeista, joissa liikevaihto on vähäistä ja jotka vuosi toisensa jälkeen tuottavat tappiota. Tällöin nämä hankkeet eivät ole synnyttäneet työpaikkoja eivätkä verotuloja. Lupakäytännössä onkin ensinnä syytä arvioida, onko kiinteistö sopiva siihen toimintaan, jota varten kiinteistö on tarkoitettu hankkia. Tätä arviointia varten pykälän 1 momentin mukaan hakijan olisi ilmoitettava kiinteistön käyttötarkoitus ja esitettävä toimintasuunnitelma siitä, miten kiinteistöä on tarkoitettu käyttää esitettyyn käyttötarkoitukseen. Lisäksi olisi annettava tieto siitä, onko hankittavan kiinteistön käyttötarkoitus maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettuna mukainen. Lupaprosessissa olisi arvioitava hankkeen tarkoituksenmukaisuus kokonaisuudessaan. Tämän mukaisesti lupa kiinteistön hankkimiseen elinkeinotoiminnan harjoittamista varten voitaisiin myöntää, mikäli se tukee paikkakunnan talouden kehitystä ja on muutoinkin yleisen edun mukaista. Edellä mainitut seikat ja lupapäätökseen liitetyt ehdot olisi kirjattava tehtävään päätökseen.

Pykälän 2 momentin mukaan, mikäli elinkeinonharjoittajalle ei ole myönnetty ulkomaalaislain (301/2004) 76 ja 84 §:ssä tarkoitettua elinkeinonharjoittajan oleskelulupaa, kiinteistön hankkimista koskeva lupa voitaisiin myöntää vain erityisen painavista syistä. Tämä rajoitus on perusteltu, koska ei olisi johdonmukaista myöntää lupaa kiinteistön hankkimiseen elinkeinon harjoittamista varten henkilölle, jolla ei olisi elinkeinonharjoittajan oleskelulupaa.

8 §

Metsä- ja maatalousalueet sekä muut kiinteistöt

Pykälässä käsiteltäviä kiinteistönhankintoja ovat muun ohella metsä- ja maatalousalueet.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Pykälän 1 momentin mukaan lupa omistus- tai vuokraoikeuden hankkimiseen tässä pykälässä tarkoitettua kiinteistöä koskien voidaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle myöntää vain, mikäli se on kansallisen edun mukaista.

Metsäalueet ovat tärkeitä jo siksi, että niiden osuus Suomen pinta-alasta on suuri ja niillä on moninainen merkitys taloudelle, luonnolle ja virkistyskäytölle. Tässä yhteydessä tulee lupaprosessissa kiinnittää huomiota siihen, voidaanko saada myös tulevaisuutta koskeva tieto siitä, että metsää hoidetaan asianmukaisesti ja että muun ohella jokamiehenoikeuksia kunnioitetaan. Myös maatalousmaan siirtyminen EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle voi aiheuttaa kielteisiä seurauksia esimerkiksi silloin, kun menetetään mahdollisuus lisäalueen hankkimiseen läheisyydessä toimivalle maatilalle. Huomiota tulisi kiinnittää myös muun muassa siihen, tulisivatko valumavesien ravinnekuormitukset asianmukaisella tavalla hoidetuiksi.

Tässä yhteydessä on syytä mainita, että eräiden EU:n jäsenmaiden lainsäädännössä asetetaan yksityiskohtaisia vaatimuksia sille, että luovutuksensaajan on osoitettava kykeneväisyytensä maatalouden harjoittamiseen. Tältä osin voidaan viitata esimerkiksi Viron lainsäädäntöä koskevaan kuvaukseen yleisperusteluiden kohdassa 2.2.

Pykälän 2 momentin mukaan lupa voitaisiin myöntää vain erityisestä syystä tässä pykälässä tarkoitettua kiinteistön hankintaan, jos kiinteistö rajoittuu järven, joen tai meren rantaan. Lupakäytännön tiukkuus on perusteltua, koska maamme vesistöjen rannat muodostavat poikkeuksellisen arvokkaan kokonaisuuden, jota Suomen on syytä vaalia.

9 §

Poikkeukset luvanvaraisuudesta

Pykälässä säädettäisiin, että eräät perhe- ja perintöoikeudelliset saannot ja lähisukulaisten väliset luovutukset eivät olisi luvanvaraisia. Pykälä vastaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 6 §:ää.

10 §

Lupahakemus

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että kiinteistönhankkijan on haettava lupaa siltä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Lupa olisi haettava ennen kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemistä. Erityisestä syystä lupaa voitaisiin hakea kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemisestä.

Tämä momentti vastaa pääpiirteissään vuoden 1992 lain (1613/1992) 7 §:n 1 momenttia. Erona olisi kuitenkin se, että lakiehdotuksessa lupa tulisi pääsääntöisesti hakea ennen kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemistä. Tämän ratkaisun edut ovat selkeät, koska näin menetellen voidaan välttyä tilanteelta, jossa kielteisen lupahakemuksen seurauksena luovutuksensaaja joutuisi luopumaan kiinteistöstä 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Pykälän 2 momentin mukaan, jos kiinteistö on hankittu pakkohuutokaupassa ja huudolla on turvattu kiinnitettyä saatavaa, aikaa luvan hakemiseen olisi kuitenkin kolme vuotta pakkohuutokauppapäivästä. Momentti on vuoden 1992 lain 7 §:n 2 momentin mukainen.

Pykälän kolmannessa momentissa säädettäisiin niiden tietojen sisällöstä, jotka tulisi liittää lupahakemukseen. Momentti vastaa pääpiirteissään vuoden 1992 lain 7 §:n 3 momentin sisältöä. Erona olisi kuitenkin ensinnäkin, että lakiehdotuksen mukaan kiinteistöstä pyydettyjä tietoja täsmennettäisiin ja mikäli kiinteistössä on rakennuksia, myös näistä pyydettäisiin keskeiset tiedot. Lupahakemuksessa olisi myös annettava tieto siitä, onko hankittavan kiinteistön käyttötarkoitus maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettuna kaavan mukainen.

Pykälän neljännessä momentissa käsitellään sitä, miten lupahakemuksessa meneteltäisiin silloin, kun hakijana olisi yhteisö tai vastaava juridinen henkilö. Tämä on tarpeen siksi, että yhteisömuotoinen omistus tuottaa usein erityisiä ongelmia muun muassa omistusten seurannassa ja lainhuudatuksessa, koska yksikin kirjaamaton kiinteistön kauppa vaikeuttaisi jatkossa lainhuudatusprosesseja merkittäväällä tavalla. Samoin myös kiinteistöveron perinnässä on usein ongelmia. Näitä ongelmia lisäisi myös se, jos asianomaisen maan kanssa ei ole solmittua verosopimusta. Käytännössä ylimääräisiä ongelmia seuraisi myös siitä, jos yhteisön oikeudellinen rakenne perustuu ulkomaalaiseen lainsäädäntöön. Myös tämän lain mukaisen toiminnan valvonta olisi yhteisömuotoista omistusta käytettäessä huomattavasti vaikeampaa kuin, jos kiinteistön haltijana olisi luonnollinen henkilö. Olisikin syytä varmistaa, ettei yhteisömuotoista omistusta käytettäisi lain kiertämisen tarkoituksessa.

Mainittakoon, että Ahvenanmaata koskevassa lainsäädännössä maanhankintalupa voidaan myöntää vain, jos yhteisöhakijan kotipaikkana on yhteisön perustamisen jälkeen tai vähintään viiden vuoden ajan ollut Ahvenanmaa. Ks. tarkemmin Ahvenanmaan maakunta-asetuksen (2003:70) 6 §.

11 §

Yhteisön omistuksen tai käyttötarkoituksen muuttuminen

Pykälässä säädettäisiin, miten toimitaan niissä tilanteissa, joissa kiinteistön omistussuhteet tai käyttötarkoitus muuttuvat kiinteistönhankinnan jälkeen.

Pykälän 1 momentin mukaan, jos omistussuhteet tai määräysvalta suomalaisessa tai EU- ja EFTA-alueelle rekisteröidyssä yhteisössä muuttuvat siten, että yhteisö tai muu taho täyttää 2 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohtien mukaiset tunnusmerkit, sen on haettava lupaa 4—8 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistamiseen tai hallitsemiseen 10 §:ssä säädettyssä ajassa omistussuhteiden tai määräysvallan muuttumisesta.

Momentti vastaa sisällöltään vuoden 1992 lain (1613/1992) 10 §:ää. Siihen on tehty vain lakitek-nisiä tarkennuksia, jotka johtuvat pykälän numeroinnin muuttumisesta. Momentissa käsitelty asia on tärkeä. Se liittyy siihen, että kiinteistönhankkijana on alun perin ollut yhteisö, joka ei ole lain 2 §:n mukaan ollut velvollinen hakemaan kiinteistön hankkimiselle lupaa. Jos kuitenkin omistusrakenteessa tapahtuisi muutoksia, jotka saattavat yhteisön omistusrakenteen sellaiseksi,

Lakialoite LA 16/2022 vp

että yhteisö muuttuisi EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliseksi tahoksi, olisi yhteisön haettava lupaa kiinteistön omistamiseen tai hallintaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta samaa menettelyä käyttäen kuin kiinteistöjen hankinnassa sovelletaan. Ellei yhteisö näin menettelisi, tästä seuraisi lain 12 ja 13 §:ssä säädetty prosessi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin menettelystä, joka seuraisi siitä, että hankkeen käyttötarkoitus olisi muuttunut muuksi kuin hakija lupapäätöstä hakiessaan on ilmoittanut tai elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupapäätöksessä on edellytetty.

Pykälän 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus olisi oikeutettu pyytämään kiinteistön haltijalta ajantasaiset tiedot yhteisön omistussuhteista tai määräysvallasta sekä kiinteistön käyttötarkoituksesta ja lupapäätökseen sisältyvien ehtojen noudattamisesta. Vuoden 1992 laki perustui ensi sijassa siihen, että kiinteistön haltijat toimivat oma-aloitteisesti lain määräysten mukaisesti, varsinkin kun virheelliseen toimintaan sisältyvät riskit on selvästi määritelty. Sama lähtökohta on myös tämän lakiehdotuksen sisällössä. Tähän kokonaisuuteen tärkeän lisän tuo kuitenkin tässä käsiteltävä kolmas momentti, jossa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus veloitetaan toimimaan aktiivisesti lain 17 §:n mukaisesti ja tämän pykälän 3 momentin antamin valtuuksin. Tältä osin voidaan viitata vuoden 1939 lain (219/1939) 18 §:ssä sekä Ahvenanmaan maakuntalain (2003:68) 15 §:ssä säädettyyn.

12 §

Lupahakemuksen laiminlyöminen

Pykälässä säädettäisiin siitä, miten toimitaan siinä tapauksessa, ettei lupaa ole haettu 10 ja 11 §:ssä säädettyssä ajassa. Pykälän mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on tällöin kehotettava kiinteistönhankkijaa asettamassaan määräajassa hakemaan lupaa uhalla, että lupa katsotaan evätyksi määräajan umpeutuessa.

Pykälä vastaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 8 §:ää. Vain pykäläviittausten numerointi on lakiteknisistä syistä muuttunut.

13 §

Luvan epäämisen seuraamukset

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, miten menetellään, ellei lupaa omistusoikeuden hankkimiseen myönnetä. Tässä tilanteessa kiinteistönhankkijan on laissa määrätyssä ajassa luovutettava kiinteistö toiselle omistajalle. Tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho voi tällöin olla luovutuksensaajana vain saatuaan siihen etukäteen luvan.

Pykälän 2 momentin mukaan, jollei 1 momentin säännöksiä noudateta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus määrää kiinteistön myytäväksi pakkohuutokaupalla.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, miten menetellään sellaisen kiinteistön hallinto-oikeuden suhteen, joka voidaan siirtää toiselle kiinteistön omistajan suostumuksesta.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Tämä pykälä vastaa kokonaisuudessaan vuoden 1992 lain (1613/1992) 9 §:ää. Vain pykäläviittausten numerointi on lakiteknisistä syistä muuttunut.

14 §

Luovutuksensaajan tiedonantovelvollisuus

Pykälän mukaan kiinteistön luovutuksensaajan on ilmoitettava kaupanvahvistajalle kansalaisuutensa ja kotipaikkansa. Luovutuksensaajan on lisäksi annettava tiedot 2 ja 9 §:n mukaisista seikoista sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiasta tekemästä päätöksestä.

Pykälä vastaa pääosin vuoden 1992 lain (1613/1992) 14 §:n säännöstä. Siihen on kuitenkin lisätty velvoite, jonka mukaan luovutuksensaajan on annettava kaupanvahvistajalle tiedot myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiasta tekemästä päätöksestä. Vastaavasti on pykälästä jätetty pois viittaus siihen, mihin ryhmään hankittava kiinteistö kuuluu. Nämä muutokset johtuvat siitä, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupapäätös tehtäisiin lain 10 §:n 1 momentin mukaisesti pääsääntöisesti ennen kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemistä. Tämä selkiinntää kaupanvahvistajan tehtäväkuvaa vuoden 1992 lakiin verrattuna.

15 §

Lainhuudatus

Pykälän mukaan sen, joka hakee lainhuudatusta tai kiinnitystä tai rekisteröintiä vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi ja joka täyttää lain 2 §:n 1 momentin tunnusmerkit, on esitettävä, että sille on myönnetty lain 10 §:ssä tarkoitettu lupa.

Tämä poikkeaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 15 §:n mukaisesta ratkaisusta, jonka mukaan lainhuuto voidaan antaa, vaikkei tässä laissa tarkoitettua lupaa ole haettu tai saatu. Vuoden 1992 lakiin nähden poikkeava ratkaisu perustuu siihen, että lainhuudon purkaminen on niin raskas prosessi, ettei siihen pitäisi joutua kuin aivan poikkeuksellisista syistä. Päinvastoin lähtökohtana tulisi olla se, että selkeän internetissä olevan niin myyjiin kuin ostajiin kohdistuvan informaation sekä kiinteistönvälittäjien ja kaupanvahvistajien riittävän ammattitaidon pitäisi varmistaa, että tarvittava lupa on saatu viimeistään ennen lainhuudatusta.

Tämä ratkaisu vastaa Ahvenanmaan maanhankintalain (3/1975) 14 §:ää.

3 luku

Erinäisiä säännöksiä

16 §

Kiinteistönhankintojen seuranta

Lakialoite LA 16/2022 vp

Pykälän mukaan ympäristöministeriön tehtävänä on huolehtia niiden kiinteistönhankintojen seurannasta, joissa tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho on luovutuksen saajana.

Pykälä vastaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 11 §:ää. Käytännössä lain toteutumisen kannalta tärkeää tietoa saataisiin muun muassa maanmittaushallinnon ylläpitämistä kiinteistötietojärjestelmästä ja kauppahintarekisteristä.

17 §

Kiinteistönhankintojen valvonta

Pykälän mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, ettei kiinteää omaisuutta hankita tai hallita tämän lain säännösten vastaisesti tai vastoin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupapäätöksen ehtoja.

Lakiin on perusteltua ottaa säännös, jossa kiinteistönhankintojen valvonta määrätään jonkin viranomaisen tehtäväksi. Luontevin tällaiseksi viranomaiseksi on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jolla on käytössään lupien myöntämisen yhteydessä syntynyt aineisto. Tämä vastaa vuoden 1939 lain (219/1939) 18 §:ssä säädettyä, jonka mukaan lain noudattamisen yleinen valvonta kuului lääninhallitukselle.

18 §

Kiinteistönvalvoja

Kun kiinteistön haltija on EU- ja EFTA-alueen ulkopuolinen taho, on tarpeen nimetä erityinen kiinteistönvalvoja, joka toimii yhdyshenkilönä kiinteistön haltijan ja eri viranomaisten välillä.

Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistön omistajan tai vuokraajan on kuukauden kuluessa kaupapakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta nimettävä kiinteistönvalvoja, jonka elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus hyväksyy. Kiinteistönvalvojan tulee olla Suomen kansalainen. Mikäli kiinteistön haltija laiminlyö kiinteistönvalvojan nimeämisen, voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus määrätä kiinteistönvalvojan. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tulee viipymättä lähettää kiinteistönvalvojaa koskevat yhteystiedot maanmittaushallinnon ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään. Tätä kautta muun muassa Verohallinto saa kiinteistönvalvojan yhteystiedot.

Pykälän 2 momentin mukaan, mikäli rakennukset sijaitsevat vuokratontilla, myös rakennuksille on nimettävä kiinteistönvalvoja. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tulee viipymättä lähettää rakennuksen kiinteistönvalvojaa koskevat yhteystiedot Digi- ja väestötietovirastolle, joka puolestaan kirjaa nämä tiedot väestötietojärjestelmän rakennusten omistajatietojen yhteyteen. Tätä kautta Digi- ja väestötietovirasto ja Verohallinto saavat myös näiden rakennusten kiinteistönvalvojien yhteystiedot.

Lakialoite LA 16/2022 vp

Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistönvalvojan tehtävänä on valvoa, että lainsäädäntöön perustuvat ja kiinteistölle kuuluvat muut velvoitteet tulevat täytetyiksi. Kiinteistönvalvojan tehtävänä on tarvittaessa toimia omistajan tai vuokraajan asiamiehenä oikeudessa. Kiinteistön haltija maksaisi kiinteistönvalvojan kustannukset.

Pykälän 4 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tulee pitää tässä pykälässä mainituista kiinteistönvalvojista luetteloa, johon kiinteistönvalvojat merkitään kunnittain ryhmiteltyinä kiinteistön sijaintikunnaan mukaan. Kun kiinteistönvalvojista on kiinteistötietojärjestelmässä ja väestötietojärjestelmän rakennustiedoissa ajantasaiset tiedot, voidaan käytännössä kiinteistönvalvojia koskevat tiedot saada tulostetuksi näistä järjestelmistä.

Pykälän 5 momentin mukaan milloin kiinteistönvalvojan tai kiinteistön omistajan tai vuokraajan postiosoitetta ei tiedetä, lähetetään viranomais- ja muut vastaavat ilmoitukset kysymyksessä olevalle kiinteistölle. Tämä on tarpeen, jotta voidaan varmistaa, että viranomaisilla on aina lakiin perustuva osoite, johon viranomaiskirjeet voidaan lähettää, jos esimerkiksi kiinteistönvalvojaa ei tilapäisesti ole nimetty. Tämä menettely ei kuitenkaan toimi niissä tapauksissa, joissa kiinteistössä ei ole rakennuksia, koska näissä tapauksissa ei kiinteistöllä ole osoitetietoja.

Pykälän muotoilu perustuu pääosin vuoden 1939 lain (219/1939) 17 §:ään, asiaa käsitelleen lakialoitteen (LA 77/2013 vp) 7 §:ään sekä 5 momentin osalta Ahvenanmaan maanhankintalain (3/1975) 7 §:ään.

19 §

Kiinteistön omistajan ja vuokraajan muut velvollisuudet

Pykälässä säädetään, että kiinteistön omistajan tai vuokraajan on viipymättä huolehdittava kiinteistönvalvojan yhteystietojen toimittamisesta vähintään kiinteistön vuokraajalle ja pykälässä luetelluille tahoille.

Ehdotettu pykälä on tarpeen, jotta eri viranomaiset ja muiden kiinteistöön liittyvien maksujen perijät tietävät, keneen heidän tulisi olla yhteydessä, jos ongelmia viranomaisyhteistyössä ilmenee. Pykälän muotoilu perustuu pääosin lakialoitteen (LA 77/2013 vp) 8 §:ään.

20 §

Muutoksenhaku

Pykälän 1 momentissa säädetään siitä, mihin toisaalta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja toisaalta ympäristöministeriön tekemistä päätöksistä voidaan valittaa.

Pykälän 2 momentissa säädetään, että päätökseen, jolla pakkohuutokauppa on 13 §:n 2 momentin nojalla määrätty toimitettavaksi, ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälä vastaa vuoden 1992 lain 16 §:ää. Ainoat muutokset ovat luonteeltaan lakiteknisiä, sillä ympäristöministeriön tekemän päätöksen valitusviranomaista koskeva viittaus on tarkistettu ny-

Lakialoite LA 16/2022 vp

kyisin voimassa olevan lainsäädännön mukaiseksi. Lisäksi pykäläviittaus on tarkistettu lakiehdotuksessa käytetyn numeroinnin mukaiseksi.

21 §

Kiinteistönhankintarikkomus

Pykälässä säädetään sakkoseuraamuksesta sille, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö tämän lain mukaisen luvanhakuvollisuuden, antaa viranomaiselle vääriä tietoja tai salaa lupahakemuksen käsittelyn kannalta merkittäviä tietoja.

Pykälä vastaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 17 §:ää.

Tässä yhteydessä on perusteltua viitata myös niihin seuraamuksiin, jotka tässä laissa tarkoitettujen lupien hakematta jättämisestä saattavat seurata. Tältä osin viitataan erityisesti edellä 12 ja 13 §:ssä säädettyyn.

22 §

Tarkemmat säännökset

Pykälässä säädettäisiin valtuudesta antaa tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta asetuksella.

Pykälä vastaa vuoden 1992 lain (1613/1992) 18 §:ää. Asetuksella olisi ainakin säädettävä siitä, miten lain 14 §:ssä tarkoitetut seikat todennettaisiin. Vastaavasti olisi asetuksella säädettävä siitä, mitä asiakirjoja lain 3—8 ja 10 §:ssä tarkoitettuihin lupahakemuksiin tulisi liittää.

23 §

Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian vuonna 2022 kuitenkin niin, että lain täytäntöönpanolle jäisi riittävästi aikaa.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen kiinteistönhankinnasta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Lain tarkoitus ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Lakia sovelletaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kanssa tehtäviin kiinteistöjen hankintoihin ja hallintaan saattamalla nämä kiinteistöjen hankinnat luvanvaraisiksi. Tarkoituksena on muun muassa poistaa epäkohta, jonka mukaan nykyisin ei voida lainkaan rajoittaa kansallisen turvallisuuden kannalta kielteisten maanhankintojen toteutumista eikä myöskään vähentää rantojen rakentamiseen kohdistuvaa ETA-maiden ulkopuolelta tulevaa kasvavaa painetta. Lain tarkoituksena on myös varmistaa, että kaikki omistajat osallistuisivat erilaisten taloudellisten velvollisuuksien täyttämiseen tasapuolisesti.

2 §

EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho

EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisella taholla tarkoitetaan tässä laissa:

1) muun kuin Euroopan unionin jäsenmaan tai Islannin, Norjan, Liechtensteinin tai Sveitsin kansalaista;

2) muussa kuin Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa, Liechtensteinissa tai Sveitsissä rekisteröityä osakeyhtiötä, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä, osakkuus- tai konserniyhtiötä, osuuskuntaa, muuta yhteisöä tai säätiötä; sekä

3) Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa, Liechtensteinissa tai Sveitsissä rekisteröityä osakeyhtiötä, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä, osakkuus- tai konserniyhtiötä, osuuskuntaa, muuta yhteisöä tai säätiötä, jos sen osakkeista tai osakkeiden tuottamasta omistusoikeudesta, äänimäärästä tai muulla tavoin määritellystä omistus-, ääni- tai toimivallasta yli puolet on omistuksen tai sopimuksen perusteella tässä laissa tarkoitettulla EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisella taholla.

EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliseksi tahoksi ei tässä laissa rinnasteta henkilöä, jonka kotipaikka on ollut Suomessa yhtäjaksoisesti vähintään viiden vuoden ajan.

Lakialoite LA 16/2022 vp

2 luku

Luvanvaraiset kiinteistönhankinnat

3 §

Kiinteistön hankkiminen

Kiinteistön hankkimisella tarkoitetaan tässä laissa sellaista oikeustointia, jolla kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan omistus- tai hallintaoikeus siirtyy toiselle.

Tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho saa vain elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla hankkia Suomessa omakseen taikka yhden tai useamman vuokra- tai muun sopimuksen nojalla hallita kiinteää omaisuutta, jos hallinta jatkuu yhteensä yli kaksi vuotta.

Kun 1 ja 2 momentissa tarkoitettu lupa myönnetään, lupaan voidaan liittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tarpeelliseksi katsomat ehdot.

4 §

Rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet

Omistus- tai vuokraoikeus EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle voidaan myöntää vain erityisen painavista syistä sellaiseen kiinteistöön:

1) joka sijaitsee kokonaan tai osaksi rajavartiolaissa (578/2005) tarkoitettulla rajavyöhykkeellä tai sen läheisyydessä tai suoja-alueista annetun valtioneuvoston asetuksen (1125/2000) nojalla suoja-alueeksi määrättyllä alueella tai sen läheisyydessä taikka kiinteistön tai sen osan sijainti on muutoin kansallisen turvallisuuden, liikenneväylätarpeiden tai muun kansallisen edun kannalta merkityksellinen; tai

2) jolla on sillä olevien rakenteiden tai rakennusten vuoksi kansallista tai paikallista historiallista merkitystä tai jolla on erityisiä luontoarvoja.

5 §

Vapaa-ajan asunnot ja virkistysalueet

Milloin hankinta koskee kiinteistöä, joka on ilmeisesti tarkoitettu käytettäväksi vapaa-ajan asumiseen tai virkistykseen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on kuultava ennen luvan myöntämistä kiinteistön sijaintikuntaa.

Mikäli kiinteistö rajoittuu järven, joen tai meren rantaan, lupa voidaan myöntää vain erityisesti syystä.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettua lupaa ei voida myöntää milloin EU- ja EFTA-maiden ulkopuolisten tahojen kiinteistönhankintojen kasvusta aiheutuva kiinteistöjen hintojen kohoaminen uhkaa heikentää Suomessa asuvien mahdollisuuksia hankkia kyseisellä alueella tässä pykälässä tarkoitettuja kiinteistöjä taikka milloin kiinteistön käyttäminen rakentamiseen vaikeuttaa kaavoituksen toteuttamista, aiheuttaa huomattavaa haittaa luonnonsuojelulle tai haittaa tärkeää yleistä etua.

Lakialoite LA 16/2022 vp

6 §

Pysyvään asumiseen tarkoitetut kiinteistöt

Tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen henkilö saa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla hankkia taajama-alueella kiinteistön, joka on tarkoitettu pysyvään asumiseen vain, jos hänelle on myönnetty ulkomaalaislain (301/2004) 33 §:n 2 momentissa tarkoitettu pysyvä oleskelulupa.

7 §

Elinkeinon harjoittamista varten hankittavat kiinteistöt

Elinkeinonharjoittajan, joka täyttää tämän lain 2 §:n 1 momentissa määritetyt tunnusmerkit, on hakemuksessaan ilmoitettava kiinteistön käyttötarkoitus ja esitettävä toimintasuunnitelma siitä, miten kiinteistöä on tarkoitus käyttää esitettyyn käyttötarkoitukseen. Lisäksi on annettava tieto siitä, onko hankittavan kiinteistön käyttötarkoitus maankäyttö- ja rakennuslaissa (132 /1999) tarkoitetun kaavan mukainen. Lupaprosessissa on arvioitava hankkeen tarkoituksenmukaisuus kokonaisuudessaan. Lupa kiinteistön hankkimiseen elinkeinotoiminnan harjoittamista varten voidaan myöntää, mikäli se tukee paikkakunnan talouden kehitystä ja on muutoinkin yleisen edun mukaista. Nämä tiedot on myös kirjattava tehtävään päätökseen, mikäli elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus hyväksyy kiinteistönhankintaa koskevan luvan. Lupaan voidaan liittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tarpeelliseksi katsomat ehdot.

Mikäli elinkeinonharjoittajalle ei ole myönnetty ulkomaalaislain (301/2004) 76 ja 84 §:ssä tarkoitettua elinkeinonharjoittajan oleskelulupaa, kiinteistön hankkimista koskeva lupa voidaan myöntää vain erityisen painavista syistä.

8 §

Metsä- ja maatalousalueet sekä muut kiinteistöt

Lupa omistus- tai vuokraoikeuden hankkimiseen tässä pykälässä tarkoitettun kiinteistön hankintaan voidaan EU- ja EFTA-maiden ulkopuoliselle taholle myöntää vain, mikäli se on kansallisen edun mukaista.

Jos tässä pykälässä tarkoitettu kiinteistö rajoittuu järven, joen tai meren rantaan, lupa voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

9 §

Poikkeukset luvanvaraisuudesta

Lupaa ei tarvita, kun:

- 1) kiinteistö siirtyy perintönä, testamentilla tai avio-oikeuden nojalla;
- 2) kiinteistö siirtyy luovuttajan puolisolle tai henkilölle, joka perintökaaren 2 luvun säännösten mukaan voisi periä luovuttajan, taikka tällaisen henkilön puolisolle; tai

Lakialoite LA 16/2022 vp

3) aviopuolisot hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa.

10 §

Lupahakemus

Kiinteistönhankkijan on haettava lupaa siltä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Lupa on haettava ennen kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemisestä. Erityisestä syystä lupaa voidaan hakea kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön hankkimista koskevan sopimuksen tai muun oikeustoimen tekemisestä.

Jos kiinteistö on hankittu pakkohuutokaupassa ja huudolla on turvattu kiinnitettyä saatavaa, aikaa luvan hakemiseen on kuitenkin kolme vuotta pakkohuutokauppapäivästä.

Lupahakemuksesta on käytävä ilmi kiinteistön osoite, maanmittaushallinnon ylläpitämän kiinteistötietojärjestelmän kiinteistötunnus, karttatiedot, kiinteistön pinta-ala ja käyttötarkoitus sekä kiinteistönhankkijaa koskevat tiedot tämän lain 2 §:n mukaisesti. Lupahakemuksessa on myös annettava tieto siitä, onko hankittavan kiinteistön käyttötarkoitus maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitetun kiinteistöä koskevan kaavan mukainen. Mikäli kiinteistö rajoittuu järveen, jokeen tai meren rantaan, lupahakemuksesta on käytävä ilmi rantaviivan pituus. Jos kiinteistössä on rakennuksia, lupahakemuksesta on käytävä ilmi myös tiedot rakennusten pinta-aloista, käytöstä ja sijainnista.

Mikäli hakijana on yhteisö tai vastaava, lupahakemuksesta on myös käytävä ilmi, miksi hakijana on juridinen henkilö.

11 §

Yhteisön omistuksen tai käyttötarkoituksen muuttuminen

Jos omistussuhteet tai määräysvalta suomalaisessa tai EU- ja EFTA-alueelle rekisteröidyssä yhteisössä muuttuvat siten, että yhteisö tai muu taho täyttää 2 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohtien mukaiset tunnusmerkit, sen on haettava lupaa 4—8 §:ssä tarkoitetun kiinteistön omistamiseen tai hallitsemiseen 10 §:ssä säädettyssä ajassa omistussuhteiden tai määräysvallan muuttumisesta.

Samoin on meneteltävä myös silloin, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu muuksi kuin hakija on 3—8 ja 10 §:n mukaista päätöstä hakiessaan ilmoittanut tai 3—8 ja 10 §:n mukaan tehdyssä päätöksessä on edellytetty.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on oikeutettu pyytämään kiinteistön haltijalta ajantasaiset tiedot yhteisön omistussuhteista tai määräysvallasta sekä kiinteistön käyttötarkoituksesta ja lupapäätökseen sisältyvien ehtojen noudattamisesta.

Lakialoite LA 16/2022 vp

12 §

Lupahakemuksen laiminlyöminen

Jollei lupaa ole haettu 10 ja 11 §:ssä säädettyssä ajassa, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on kehotettava kiinteistönhankkijaa asettamassaan määräajassa hakemaan lupaa uhalla, että lupa katsotaan evätyksi määräajan umpeutuessa.

13 §

Luvan epäämisen seuraamukset

Jos lupaa kiinteistön omistusoikeuden hankkimiseen ei myönnetä, kiinteistönhankkijan on luovutettava kiinteistö vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä tulee lainvoimaiseksi tai 12 §:ssä tarkoitettu määräaika päättyy. Tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho voi tällöin olla luovutuksensaajana vain saatuaan siihen etukäteen luvan.

Jollei 1 momentin säännöksiä noudateta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus määrää kiinteistön myytäväksi pakkohuutokaupalla.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään velvollisuudesta luovuttaa kiinteistön omistusoikeus, sovelletaan myös sellaiseen kiinteistön hallintaoikeuteen, joka voidaan siirtää toiselle kiinteistön omistajan suostumuksesta. Muussa tapauksessa hallintaoikeutta koskeva sopimus raukeaa, kun päätös luvan epäämisestä tulee lainvoimaiseksi tai 12 §:n mukainen määräaika päättyy.

14 §

Luovutuksensaajan tiedonantovelvollisuus

Kiinteistön luovutuksensaajan on ilmoitettava kaupanvahvistajalle kansalaisuutensa ja kotipaikkansa. Luovutuksensaajan on lisäksi annettava tiedot 2 ja 9 §:n mukaisista seikoista ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiasta tekemästä päätöksestä.

15 §

Lainhuudatus

Tämä laki ei vaikuta velvollisuuteen hakea kiinteistönsaannolle lainhuutoa siten kuin maakaarissa säädetään. Sen, joka hakee lainhuudatusta tai kiinnitystä tai rekisteröintiä vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi lain 4—8 §:ssä määriteltyä kiinteistöä koskien ja joka täyttää lain 2 §:n tunnusmerkit, on esitettävä, paitsi laissa tai muualla määrättyä selvitystä, selvitys siitä, että sille on myönnetty lain 10 §:ssä tarkoitettu lupa.

Lakialoite LA 16/2022 vp

3 luku

Erinäisiä säännöksiä

16 §

Kiinteistönhankintojen seuranta

Ympäristöministeriön tehtävänä on huolehtia niiden kiinteistönhankintojen seurannasta, joissa tässä laissa tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho on luovutuksensaajana.

17 §

Kiinteistönhankintojen valvonta

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, ettei kiinteää omaisuutta hankita tai hallita tämän lain säännösten vastaisesti tai vastoin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupapäätöksen ehtoja.

18 §

Kiinteistönvalvoja

Kiinteistön omistajan tai vuokraajan on kuukauden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta nimettävä kiinteistönvalvoja, jonka elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus hyväksyy, jos kiinteistön omistajana tai vuokraajana on tämän lain 2 §:ssä tarkoitettu EU- ja EFTA-maiden ulkopuolinen taho. Kiinteistönvalvojan tulee olla Suomen kansalainen. Mikäli kiinteistön haltija laiminlyö kiinteistönvalvojan nimeämisen, voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus määrätä kiinteistönvalvojan. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tulee viipymättä lähettää kiinteistönvalvojaa koskevat yhteystiedot Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään.

Mikäli rakennukset sijaitsevat vuokratontilla, myös rakennuksille on nimettävä kiinteistönvalvoja. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tulee viipymättä lähettää rakennuksen kiinteistönvalvojan yhteystiedot Digi- ja väestötietovirastolle.

Kiinteistönvalvojan tehtävänä on valvoa, että lainsäädäntöön perustuvat ja kiinteistölle kuuluvat muut velvoitteet tulevat täytetyiksi. Kiinteistönvalvojan tehtävänä on toimia omistajan tai vuokraajan asiamiehenä, joka on sekä oikeutettu että velvollinen kiinteää omaisuutta koskevissa asioissa päämiehensä puolesta ottamaan vastaan haasteita, kutsuja ja muita tiedoksiantoja sekä tarvittaessa vastaamaan tuomioistuimissa ja muissa viranomaisissa. Kiinteistön haltija maksaisi kiinteistönvalvojan kustannukset.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tulee pitää tässä pykälässä mainituista kiinteistönvalvojista luetteloa, johon kiinteistönvalvojat merkitään kunnittain ryhmiteltyinä kiinteistön sijaintikunnan mukaan.

Milloin kiinteistönvalvojan tai kiinteistön omistajan tai vuokraajan postiosoitetta ei tiedetä, lähetetään viranomais- ja muut vastaavat ilmoitukset kysymyksessä olevalle kiinteistölle.

Lakialoite LA 16/2022 vp

19 §

Kiinteistön omistajan ja vuokraajan muut velvollisuudet

Kiinteistön omistajan tai vuokraajan on viipymättä huolehdittava kiinteistönvalvojan yhteystietojen toimittamisesta vähintään kiinteistön vuokraajalle, sijaintipaikkakunnan rakennuslupaviranomaiselle, yksityistien kyseessä ollessa tiehoitokunnalle, mahdolliselle vesiosuuskunnalle sekä muille tahoille, joita kohtaan kiinteistön omistajalla tai vuokraajalla on maksu- tai muita velvoitteita. Vuokraajan on lisäksi huolehdittava viipymättä maanvuokrasopimuksen merkitsemisestä maanmittaushallinnon ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään.

20 §

Muutoksenhaku

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tämän lain nojalla tekemään luvan epäämistä, ehdon liittämistä tai määräajan asettamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla ympäristöministeriöön. Ympäristöministeriön päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin muutoksenhausta laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) on säädetty. Ministeriön päätökseen tässä pykälässä tarkoitetuissa asioissa on liitettävä valitusosoitus.

Päätökseen, jolla pakkohuutokauppa on 13 §:n 2 momentin nojalla määrätty toimitettavaksi, ei saa hakea muutosta valittamalla.

21 §

Kiinteistönhankintarikkomus

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö tämän lain mukaisen luvanhakuvollisuuden, antaa viranomaiselle vääriä tietoja tai salaa lupahakemuksen käsittelyn kannalta merkittäviä tietoja, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *kiinteistönhankintarikkomuksesta* sakkoon.

22 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

23 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lakialoite LA 16/2022 vp

Helsingissä 14.3.2022

Suna Kymäläinen sd
Piritta Rantanen sd
Ilmari Nurminen sd
Sari Essayah kd
Satu Hassi vihr
Merja Kyllönen vas
Inka Hopsu vihr
Katja Hänninen vas
Hanna Holopainen vihr
Wille Rydman kok
Jari Kinnunen kok
Timo Heinonen kok
Heikki Vestman kok
Anne Kalmari kesk
Petri Honkonen kesk
Mikko Savola kesk
Ritva Elomaa ps
Jani Mäkelä ps
Sheikki Laakso ps
Sakari Puisto ps
Mari Rantanen ps
Jukka Kopra kok
Riitta Mäkinen sd
Johanna Ojala-Niemelä sd
Jouni Kotiaho ps
Ari Torniainen kesk
Janne Sankelo kok
Mikko Ollikainen r
Sandra Bergqvist r
Antero Laukkanen kd
Leena Meri ps
Hannu Hoskonen kesk