

Pia Kauma kok

Kirjallinen kysymys EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten henkilöiden asunto-osakkeiden ostoa sekä kiinteistöjen ja maa-alueiden vuokraamista rajoittavan lainsäädännön valmistelusta

Eduskunnan puhemiehelle

Suomeen kohdistuvan hybridivaikuttamisen torjunta ja siihen varautuminen ovat muuttuneet Venäjän aloittaman hyökkäyssodan myötä entistäkin tärkeämmiksi. Yksi Suomessa tunnistettu hybridiuhka liittyy kiinteistöostoihin sekä muihin omistuksiin ja hallintaoikeuksiin strategisesti tärkeillä alueilla. Vuoden 2020 alusta voimaan tullut laki kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta teki kiinteistöjen hankkimisesta luvanvaraista EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisille henkilöille. Lisäksi voimaan tulivat laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla sekä laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Näiden lakien avulla luotiin toisiaan täydentävä keinovalikoima, jonka avulla valtio voi tarvittaessa puutua kansallista turvallisuutta vaarantavaan kiinteistöjen omistukseen ja käyttöön.

Lainsäädäntökokonaisuus on pääasiassa varsin onnistunut ja antaa viranomaisille laajat toimivaltuudet tehdä selvityksiä arveluttavista hankinnoista ja tarvittaessa myös estää niiden toteutuminen. Kiireisellä aikataululla kasattuun lakipakettiin jäi kuitenkin valuvikoja, joiden korjaaminen Euroopan äärimmilleen kiristyneessä turvallisuustilanteessa on välttämätöntä.

Tällä hetkellä EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten henkilöiden kiinteistöhankintoja koskeva laki kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta koskee nimensä mukaisesti ainoastaan kiinteistöjä. Sen ulkopuolelle jäävät siis kokonaan asunto-osakkeet ja erilaiset vuokrakohteet.

Asunto-osakkeiden osalta ongelman muodostavat erityisesti halvat asunto-osakkeet, joita venäläiset ostavat yleensä itärajan läheisyydestä. Merkillepantavaa näissä kaupoissa on, että omistajiksi tulevia henkilöitä on usein huomattavan monta. Yhtenä syynä tälle ilmiölle on se, että omistusosuus asunto-osakkeesta helpottaa viisumin saamista Suomeen. Viisumijärjestelmän kannalta ei ole tarkoituksenmukaista, että sitä kierretään hankkimalla osuus edullisesta asunto-osakkeesta maahanpääsyn helpottamiseksi. Lisäksi kokonaisturvallisuuden kannalta haitallista toimintaa voi harjoittaa myös asunto-osakkeesta käsin.

Huolta ovat herättäneet myös venäläisomisteiset asunto-osakeyhtiömuotoiset kokonaiset kerrostalot. Ne ovat usein kunnoltaan huonoja ja vaikuttavat perinteisessä mielessä kannattamattomilta sijoituksilta. Erityisesti tällaisia kohteita hankitaan itärajan läheisyydestä, mistä venäläiset ostavat tyypillisesti myös kiinteistöjä sekä huoneistoja. Mikään ei kuitenkaan estä kokonaisen kerrostalon hankkimista strategisesti tärkeistä sijaintipaikoista. Venäläisomisteisia kerrostaloja löytyy

Kirjallinen kysymys KK 190/2022 vp

nykyiselläänkin esimerkiksi Hangon niemimaalta, jolla on suuri strateginen merkitys Itämeren puolustukselle.

Asunto-osakkeiden ostamisen lisäksi myös kiinteistöjen ja maa-alueiden vuokraaminen tulisi sisällyttää luvanvaraisuuden alle EU- ja ETA-maiden ulkopuolisten tahojen osalta. Voimassa oleva lainsäädäntö ei anna viranomaiselle mahdollisuutta puuttua samalla tavalla EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten solmimiin vuokrasopimuksiin kuin se antaa vastaavien kohteiden hankintoihin. Kiinteistöjen ja maa-alueiden vuokrasopimukset ovat usein pitkäaikaisia ja niiden käytännön ero kohteen omistamiseen ei välttämättä ole suuri. Siksi onkin mahdollista, että Suomen turvallisuuden kannalta vihamielistä toimintaa harjoitettaisiin vuokrakohteissa viranomaisen valvonnan ulkopuolella.

Osa kiinteistöjen ja maa-alueiden vuokrasopimuksista kirjataan maanmittauslaitoksen rekisteriin jo nykyisellään. Laajentamalla tätä rekisteriä voitaisiin myös ulkomaalaishallintaa valvoa paremmin ja lainsäädäntöä muuttamalla tehdä maa-alueiden vuokrasopimuksista samalla tavalla luvanvaraisia kuin kiinteistöjen ja maa-alueiden kohdalla jo nyt on. Rekisterin laajentamista tulisikin alkaa selvittää välittömästi sekä kartoittaa sen laajentamiseen liittyvät kustannukset ja muut mahdolliset vaikutukset.

Ulottamalla yllä mainitut vuokrakohteet ja ostetut asunto-osakkeet nykyisen vain kiinteistöhankintoja koskevan lainsäädännön piiriin parannettaisiin viranomaisten kykyä valvoa paremmin EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten henkilöiden kiinteistöhankintoja Suomessa.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitän asianomaisen ministerin vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Mihin lainsäädäntövalmisteluun hallitus aikoo ryhtyä, jotta EU- tai ETA-alueen ulkopuolisen henkilön asunto-osakkeiden osto saadaan luvanvaraiseksi ja tarvittaessa estetyksi,

miten hallitus aikoo muuttaa lainsäädäntöä, jotta ostamisen lisäksi myös kiinteistöjen sekä maa- ja metsäalueiden vuokraaminen EU- ja ETA-alueen ulkopuolisille tahoille saadaan luvanvaraiseksi ja

mihin toimiin hallitus aikoo ryhtyä, jotta asunto-osakkeiden hankintaa ei käytetä viisumin saannin helpottamis- tai nopeuttamistarkoituksessa?

Helsingissä 13.4.2022

Pia Kauma kok