

LAKIALOITE 35/2009 vp

Laki ETA-maiden ulkopuolelta tulevien henkilöiden ja yhteisöjen kiinteistönhankinnasta ja vuokrauksesta

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Aloitteessa esitetään säädettäväksi laki ETA-maiden ulkopuolelta tulevien henkilöiden, yhteisöiden, yhteisöjen ym. tahojen toiminnan sään-

telystä ja rajoituksista kiinteistöjen hankintaan ja vuokraukseen Suomesta.

PERUSTELUT

Ulkomaalaisten tahojen kiinteistöomistukset ovat lisääntyneet merkittävästi. Vaikka kyse onkin määrällisesti varsin marginaalisesta määrästä verrattuna maassa tehtäviin kiinteistökauppoihin, on ilmennyt, että ulkomaalaisten hankkimien kiinteistöjen käyttötarkoitus on jäänyt toteuttamatta tai se on merkittävästi puutteellista. On myös epäiltävissä, että osaa kiinteistöistä ei ole tarkoitettukaan hankittavaksi mm. lomiasunto-, matkailuelinkeino-, teollisuus- tai muussa kaavoittajalle ja muille viranomaisille ilmoitetussa tarkoituksessa.

Määrällisesti ulkomaalaisten osuus vuosittain tehtävistä kiinteistökaupoista on noin yhden prosentin luokkaa. Jos asiaa katsotaan suhteessa pinta-alaan, on esimerkiksi venäläisten osuus kiinteistöomistuksista noin yhden promillen luokkaa. Kiinteistöt on pääosiltaan hankittu vapaa-ajan asumiseen. Ulkomaalaisten osuus kiinteistökaupoista maksetuista kauppahinnoista edustaa 1—2 prosentin luokkaa.

Tämä ei sinänsä ole huolestuttavaa. Huolestuttavaa on eräiltä osin ostettavien kiinteistöjen sijainti ja niiden käyttö- ja luontoarvot, joissain tapauksissa jopa turvallisuuspoliittisesti arveluttava sijainti. Ulkomaalaisten hankkimat kiinteistöt ovat myös kiistatta vaikuttaneet merkittävästi kiinteistöjen hinnanmuodostukseen. Tämä korostuu erityisesti Itä- ja Kaakkois-Suomen alueilla, mutta lisääntyvässä määrin myös muualla Suomessa. Huolestuttavaa on myös yhteiskunnallisten toimijoiden omistuksessa olleiden kiinteistöjen ja maa-alueiden myynti ulkomalaisille. Näissä tapauksissa kyseessä on useasti kansallisia luontoarvoja ja muutoin sijainniltaan erityisiä arvoja omaavia alueita. Kuntien kiinteän reaaliomaisuuden myynti ulkomaalaistoille on erityisen kyseenalaista, koska saadun kauppahinnan vaikutus kuntataloudelle on erittäin lyhyt.

On mahdollista, että nykyisen tilanteen vallitessa ulkomaisten kiinteistöomistusten kautta

syntyy ristiriitatilanteita, joissa vastakkain ovat kansalliset ja ulkomaalaisen omistajan edut. On myös mahdollista, että yksittäisten suomalaisten ja ulkomaiden kansalaisten tai kansalaisryhmien välille syntyy kiinteistökauppojen johdosta jännitteitä, jotka pahimmillaan omaavat rasisia piirteitä. Jännitteet voivat vaikuttaa kielteisesti maahanmuuttopolitiikkaan. Tämänkaltaisen kielteisen kehityksen välttämiseksi ja toimintatapojen selkeyttämiseksi on paikallaan lainsäädännöllisin keinoin määritellä asianmukaiset edellytykset ulkomaalaisten tahojen kiinteistönhankintaan ja kiinteistöjen käyttöön.

Suomi luopui viimeisistä ulkomailla asuvien henkilöiden ja ulkomaalaisten yhteisöjen kiinteistön hankintaa koskevista rajoituksista vuoden 2000 alussa, kun Euroopan unionin liittymissopimuksessa määritelty viiden vuoden siirtymäaika päättyi liittymisasiakirjan 87 artiklan mukaisesti. Tällöin kumottiin laki (1613/1992) vapaa-ajan asuntojen hankinnan rajoittamisesta (kumottu lailla 1299/1999), koska silloisen näkemyksen mukaan ei voitu pitää perusteltuna rajoitusten säilyttämistä myöskään unionin ulkopuolisten valtioiden osalta.

Vaikka Suomen jäsenyys Euroopan unionissa rajoittaa joiltain osin merkittävästikin kansallista lainsäädäntöä, on siitä huolimatta tärkeää, että turvataan kansallisomaisuuden, kansallisten arvojen ja strategisesti tärkeiden alueiden ja toimintojen säilyminen mahdollisimman pitkälle kansallisen päätöksenteon piirissä, säilyttäen silti Suomen maine mahdollisimman ulkomaalaisystävällisenä, joustavana ja oikeudenmukaisena valtiona.

Tämän vuoksi on tarpeen:

1) tarkentaa ulkomaalaisten jo hankkimien kiinteistöjen käytön ja yhteiskunnallisten velvoitteiden asianmukaista hoitamista,

2) siirtyä ulkomaalaisten omistuksen suhteen vastavuoroisuusperiaatteen noudattamiseen lakiesityksessä ilmenevällä tavalla, sekä

3) hyödyntää ulkomaalaisten toimijoiden myönteiset vaikutukset Suomelle sallimalla kiinteistöjen vuokraaminen ja niiden asianmukainen käyttö.

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

ETA-maiden ulkopuolelta tulevien henkilöiden ja yhteisöjen kiinteistönhankinnasta ja vuokrauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Lain tarkoitus ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tämän lain mukaisesti:

1) kielletään Suomessa kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistön taikka sen murto-osan tai

määräalan siirtyminen ETA-maiden ulkopuolisen tahon omistukseen; ja

2) määritellään ehdot kiinteistön taikka sen murto-osan tai määräalan vuokraamisesta tässä laissa tarkoitettulle ulkomaalaiselle.

Kiinteistön hankkimisesta Ahvenanmaan maakunnassa on lisäksi voimassa, mitä Ahvenanmaan itsehallintolaissa (1144/1991) säädetään.

2 §

ETA-maiden ulkopuolinen taho

ETA-maiden ulkopuolisella taholla tarkoitetaan tässä laissa:

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

2) muuta kuin Euroopan unionin jäsenmaassa, Islannissa, Norjassa tai Sveitsissä rekisteröityä osakeyhtiötä, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä, osakkuus- tai konserniyhtiötä, yhteisöä tai osuuskuntaa, jos sen osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai muulla tavoin määritellystä ääni- tai toimivallasta yli puolet on omistuksen tai sopimuksen perusteella 1 momentin tarkoittamalla ulkomaalaisella.

ETA-maiden ulkopuoliseksi henkilöksi ei tässä laissa rinnasteta:

1) sitä, jonka vakituinen asuinpaikka ennen tämän lain voimaantuloa on ollut vähintään viisi vuotta Suomessa; ja

2) sellaisen maan kansalaista, yhtiötä tai yhteisöä, jossa minkä tahansa muun maan kansalainen, yhtiö tai yhteisö voi omistaa ja hallita kiinteistöä taikka sen määrääosaa tai määrääalaa samoin ehdoin kuin kyseisen maan omalla kansalaisella, yhtiöllä tai yhteisöllä on.

2 luku

Kiinteistön hankkiminen ja vuokraaminen

3 §

Kiinteistön hankkiminen

Kiinteistön hankkimisella tarkoitetaan tässä laissa sellaista oikeustointa tai lahjoitusta, jolla kiinteistön taikka sen murto-osan tai määrääalan omistusoikeus siirtyy toiselle.

4 §

Kiinteistön vuokraaminen ja vuokrasopimuksen käyttäminen velan vakuutena

Kiinteistön vuokraamisella tarkoitetaan tässä laissa Suomessa voimassa olevan maanvuokra-

lain (258/1966) mukaisesti tehtävää kiinteistön taikka sen murto-osan tai määrääalan vuokrausta.

Vuokrasopimus voidaan tehdä kerrallaan enintään kahdeksikymmeneksi vuodeksi.

Vuokrasopimuksen voi pantata ainoastaan Suomessa toimivan rahoituslaitoksen antaman velan vakuudeksi.

5 §

Rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet

Vuokraoikeutta ETA-maiden ulkopuoliselle taholle ei voida myöntää sellaiseen kiinteistöön,

1) joka sijaitsee kokonaan tai osaksi rajavyöhykelaisissa (403/1947) tarkoitettulla rajavyöhykkeellä tai sen läheisyydessä, Suomen alueen valvonnassa ja sen alueellisen koskemattomuuden turvaamisesta annetun asetuksen (1069/1989) nojalla suoja-alueeksi määrättyllä alueella tai sen läheisyydessä, tai kiinteistö 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 niillä on erityisiä luontoarvoja.

3 luku

Erinäisiä säännöksiä

Vuokratun kiinteistön käyttö, seuranta ja seuraamukset

6 §

Vuokratun kiinteistön käyttö

Kiinteistön vuokraajan on käytettävä kiinteistöä ja siinä olevia rakenteita ja laitteita vuokrasopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Vuokraajan on kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien ryhdyttävä kiinteistön käyttötarkoituksen edellyttämiin toimenpiteisiin ja saatettava ne loppuun kahden vuoden kuluessa.

Jos vuokraaja ei noudata, mitä 2 momentissa säädetään käyttötarkoituksen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtymisestä tai niiden loppuunsaattamisesta, vuokrasopimus katsotaan rauenneeksi.

7 §

Kiinteistönvalvoja ja kiinnitysrekisteriin merkitseminen

Vuokraajan on kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta nimettävä Suomessa pysyvästi asuva henkilö kiinteistönvalvojaksi, jos:

1) kiinteistön vuokraajana on henkilö, jonka vakituinen asuinpaikka ei ole Suomessa; tai

2) vuokraajana toimii yhtiö, yhteisö tai muu taho, joka ei ole rekisteröity Suomessa, ja sen osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai muulla tavoin määritellystä ääni- tai toimivallasta yli puolet on omistuksen tai sopimuksen perusteella muulla kuin Suomessa vakituisesti asuvalla.

Kiinteistönvalvojan tehtävänä on valvoa, että lainsäädäntöön perustuvat velvoitteet tulevat suoritetuiksi.

8 §

Vuokraajan on huolehdittava viipymättä maanvuokrasopimuksen merkitsemisestä kiinnitysrekisteriin sekä kiinteistönvalvojan tietojen toimittamisesta vähintään kiinteistön vuokraajalle ja sijaintipaikkakunnan rakennuslupaviranomaiselle.

9 §

Seuraamukset laiminlyönnistä

Jos kiinteistön käyttö aiheuttaa taikka uhkaa aiheuttaa vakavia ja todennäköisesti pysyviä taloudellisia, yhteiskunnallisia tai ympäristöä koskevia alakohtaisia taikka alueellisia vaikeuksia tai haittoja, on viranomaisen annettava varoitus tai, jos vuokraaja ei sitä yhden kuukauden kuluessa noudata, keskeytettävä kiinteistön käyttö siihen saakka, kun vaikeus tai haitta on vuokraa-

jan toimesta ja kustannuksella poistettu ja mahdollisesti aiheutuneet taloudelliset ja muut vahingot korvattu.

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö tämän lain mukaisen luvanhaku- tai muun velvollisuuden, antaa viranomaiselle vääriä tietoja tai salaa vuokrasopimuksen tai omistusoikeutensa kannalta merkittäviä tietoja, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ei ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *kiinteistönhankintarikkomuksesta* sakkoon.

10 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

Tämän lain lisäksi noudatetaan, mitä maanvuokralaissa säädetään.

11 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Kiinteistöön, joka on ulkomaalaisen omistamana tai vuokraamana ennen tämän lain voimaantuloa, on haettava käyttö lupa, mikäli kiinteistö sijaitsee tämän lain 5 §:n tarkoittamalla alueella. Lupa on haettava kiinteistön omistajan toimesta kolmen kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta 5 §:n 1 momentin tarkoittamalle alueelle puolustusministeriöltä ja 5 §:n 2 momentin tarkoittamalle alueelle ympäristöministeriöltä.

Käyttöluvassa on määriteltävä kiinteistön käyttöön mahdollisesti liittyvät, 5 §:n ja siinä mainittujen säädösten aiheuttamat rajoitukset.

Ennen tämän lain voimaantuloa ulkomaalaisen vuokraamaan kiinteistöön noudatetaan lisäksi, mitä tämän lain 4 ja 6—9 §:ssä säädetään. 6 §:n 2 momentissa sekä 7 §:ssä mainittujen aikamäärien laskeminen aloitetaan tämän lain voimaantulopäivästä.

Ennen tämän lain voimaantuloa ulkomaalaisen omistukseen tulleen kiinteistön käyttöön noudatetaan, mitä tämän lain 6—9 §:ssä säädetään. 6 §:n 2 momentissa sekä 7 §:ssä mainittujen aikamäärien laskeminen aloitetaan tämän lain voimaantulopäivästä.

Helsingissä 3 päivänä huhtikuuta 2009

Markku Rossi /kesk