

LAKIALOITE 45/2011 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. loma-asunto-, 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-alan, 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 eräiltä osin on ostettavien kiinteistöjen sijainti ja niiden käyttö- ja luontoarvot, joissain tapauksissa jopa turvallisuuspoliittisesti arveluttava sijainti. Ulkomaalaisten tekemät kiinteistönhankinnat 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 ulkomaalaisille. Näissä tapauksissa kyseessä on useasti kansallisia luontoarvoja ja muutoin sijainniltaan erityisiä arvoja omaavia alueita. Kuntien kiinteän reaaliomaisuuden myynti ulkomaalaistahoille 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 lakiesityksestä ilmenevällä tavalla, sekä
3. hyödyntää ulkomaalaisten toimijoiden myönteiset vaikutukset Suomelle sallimalla kiinteistöjen vuokraaminen ja niiden asianmukainen käyttö.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

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 tarkoitetulle 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 kohdassa tarkoitetulla ulkomaalaisella.

ETA-maiden ulkopuoliseksi henkilöksi ei tässä laissa rinnasteta:

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

2) sellaisen maan kansalaista, yhtiötä tai yhteisöä, jossa minkä tahansa muun valtion kansalainen, yhtiö tai yhteisö voi omistaa ja hallita kiinteistöä taikka sen määräosaa tai määräalaa samoin ehdoin kuin kyseisen maan oma kansalainen, yhtiö tai yhteisö.

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 määräalan 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 määräalan 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 rajavartiolaitaissa (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.

ETA-maiden ulkopuolisella taholla ei ole myöskään oikeutta hankkia omistusoikeutta 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistöön.

3 luku

Erinäisiä säännöksiä

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 suoritetuksi.

8 §

Vuokraajan muut velvollisuudet

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, viranomaisen on annettava varoitus sekä, jos vuokraaja ei sitä yhden kuukauden ku-

luessa noudata, keskeytettävä kiinteistön käyttö siihen saakka, kunnes vaikeus tai haitta on vuokraajan 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 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 ja siirtymäsäännökset

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Tämän lain voimaan tullessa 2 §:n mukaisen tahon omistuksessa olevalle tai tämän vuokraamalle kiinteistölle on haettava käyttö lupa, jos kiinteistö sijaitsee 5 §:ssä tarkoitettulla alueella. Lupaa on haettava kiinteistön omistajan toimesta kolmen kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta. Lupa haetaan 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla alueella sijaitsevalle kiinteistölle puolustusministeriöltä ja 5 §:n 2 kohdassa tarkoitettulla alueella sijaitsevalle kiinteistölle ympäristöministeriöltä.

Käyttöluvassa on määriteltävä kiinteistön käyttöön mahdollisesti liittyvät, 5 §:ssä säädetty ja siinä mainituista säädöksistä aiheutuvat rajoitukset.

Tämän lain 2 §:ssä tarkoitetun tahon, joka tämän lain voimaan tullessa hallitsee vuokrasopimuksen nojalla kiinteistöä, tulee noudattaa, mitä 4 ja 6—9 §:ssä säädetään. Tällöin 6 §:n 2 momentissa ja 7 §:ssä säädettyt määräajat lasketaan tämän lain voimaantulosta.

Tämän lain 2 §:ssä tarkoitetun tahon, joka tämän lain voimaan tullessa omistaa kiinteistön, tulee noudattaa, mitä 4 ja 6—9 §:ssä säädetään. Tällöin 6 §:n 2 momentissa ja 7 §:ssä säädettyt määräajat lasketaan tämän lain voimaantulosta.

Helsingissä 24 päivänä marraskuuta 2011

Markku Rossi /kesk
Aila Paloniemi /kesk
Timo Kalli /kesk
Sirkka-Liisa Anttila /kesk
Jari Leppä /kesk
Mika Lintilä /kesk
Esko Kiviranta /kesk
Tapani Tölli /kesk
Tuomo Puumala /kesk
Elsi Katainen /kesk
Simo Rundgren /kesk

Lasse Hautala /kesk
Timo V. Korhonen /kesk
Mirja Vehkaperä /kesk
Eeva Maria Maijala /kesk
Mikko Alatalo /kesk
Eero Reijonen /kesk
Inkeri Kerola /kesk
Mauri Pekkarinen /kesk
Seppo Kääriäinen /kesk
Anne Kalmari /kesk
Juha Rehula /kesk