

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 28/2024 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen venäläisten omistamien kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden tilanteesta Suomessa

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Hanna Kososen /kesk ym. näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 28/2024 vp:

Aikooko hallitus tarkastella venäläisten jo omistuksessa olevien kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden tilannetta kansallisen turvallisuuden tai huoltovarmuuden kannalta,

mitä hallitus aikoo tehdä sen turvaamiseksi, että kiinteistöjen ja osakkeiden omistajat pysyvät hoitamaan velvoitteensa eivätkä ne jää veronmaksajien, toisten osakkaiden tai asiakkaiden kustannettavaksi ja

onko havahduttu ongelmiin, jotka liittyvät kiinteistöjen ja asunto-osakkaiden myyntiin ja jos on havahduttu, niin mitä asialle aiotaan tehdä?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Puolustusministeriö vastaa lupalain, valtion etuostolain ja turvalunastuslain mukaisesti kiinteistönomistuksen valvonnasta yhteistyössä muiden viranomaisten kanssa ja sitä kautta siitä, ettei Suomeen pääsisi syntymään sellaista omistusta, joka vaarantaa Suomen turvallisuutta. Puolustusministeriön vastuulle kuuluu näin ollen kiinteän omaisuuden valvonta, johon asunto-osakkeita ei sellaisenaan lasketa.

Puolustusministeriössä on vuonna 2023 toteutettu poikkihallinnollinen hanke, jossa tarkasteltiin valvonnan laajentamista muihin kiinteistön hallinnan muotoihin. Hankkeessa määriteltiin, millä reunaehdoilla mm. asunto-osakkeisiin kohdistuvaa valvontaa voitaisiin suorittaa. Aihetta tullaan jatkoselvittämään nykyisellä hallituskaudella. On kuitenkin tärkeää huomata, että valvonnan kattava laajentaminen asunto-osakkeisiin muuttaisi merkittävällä tavalla esimerkiksi nykyisiä vaihdannan käytäntöjä. Lisäksi valvontaa suorittava viranomainen tulisi tarvitsemaan runsaasti resursseja. Jatkoselvityksessä onkin tärkeää määrittää, onko valvonta tarkoituksenmukaista siihen käytettävien resurssien ja saatavan hyödyn osalta.

Olemassa olevan kiinteän omaisuuden osalta tehdään jatkuvaa kartoitusta sekä tarkastellaan näiden muodostamaa turvallisuusuhkaa. Mikäli jokin kiinteistö tai sen omistus osoittautuisi Suomen

turvallisuutta vaarantavaksi, voitaisiin tähän puuttua kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetulla lailla. Ministeriö, jonka toimialaan laissa mainitun edun turvaaminen kuuluu, valmistelee lunastuspäätöksen. Näin ollen puolustusministeriö voi käynnistää lunastuksen maanpuolustusta ja alueellista koskemattomuutta vaarantavissa tapauksissa.

Puolustusministeriö on tietoinen tapauksista, joissa asunto-osakeyhtiöt ovat ajautuneet taloudellisiin vaikeuksiin, johtuen ulkomaalaisten osakkaiden vastuulla olevien maksujen laiminlyönnistä. Tyhjillään olevat kiinteistöt, tai asunnot eivät lähtökohtaisesti muodosta turvallisuusuhkaa, mutta ilmiöstä aiheutuu negatiivisia heijastuksia suomalaisille osakkaille. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1 §) sekä pitää kunnossa osakehuoneistonsa ja hoitaa sitä huolellisesti (asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 1 §:n 1 momentti ja 4 luvun 3 §). Laissa säädetään yhtiön keinoista edellä mainittujen velvollisuuksien laiminlyönteihin puuttumiseksi. Viimesijaisena keinona yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto otetaan enintään kolmen vuoden ajaksi yhtiön hallintaan muun muassa, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta tai osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Huoneiston hallintaanotto edellyttää sitä koskevan varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista osakkeenomistajalle ja huoneistossa asuvalle. Päätöksen täytäntöönpano voi lisäksi edellyttää osakkeenomistajaa vastaan annettavaa häätötuomiota. Haasteen tiedoksiantoon häätöasiassa sovelletaan oikeudenkäymiskaaren säännöksiä.

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn soveltamisessa on esiintynyt tilanteita, joissa huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on estynyt sen johdosta, ettei tarvittavia tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomaille. Näin on ollut muun muassa tilanteissa, joissa osakkeenomistaja oleskelee valtiossa, jonne tiedoksiantojen toimittaminen ei ole mahdollista. Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän arvioimaan asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita. Ensi vaiheessa työryhmä valmistelee osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset, jotka sisältävä välimietintö annetaan viimeistään 31.3.2024. Ehdotuksilla on tarkoitus mahdollistaa osakehuoneiston hallintaanottoa koskevien päätösten tekeminen ja täytäntöönpano sellaisissa tilanteissa, joissa se voimassa olevan lain säännösten ja ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin käytettävissä olevien keinojen perusteella nykyisin estyy. Tarkoituksena on, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistoa hallitsevan käyttöoikeuden saaneen menettelystä vähäistä suurempaa haittaa kärsivällä asunto-osakeyhtiöllä olisi käytössään tehokkaat keinot tilanteeseen puuttumiseksi. Tämä on tarpeen esimerkiksi tilanteissa, joissa osakkeenomistajan maksamattomien yhtiövastikkeiden ja niistä yhtiölle ja muille osakkeenomistajille seuraavien taloudellisten vaikeuksien johdosta on tarve huoneiston hallintaan ottamiseen ja edelleen vuokraamiseen yhtiövastikkeiden perimiseksi. Tiedoksiantojen helpottamisesta on tarkoitus antaa erillinen hallituksen esitys kevään 2024 aikana.

Yksittäisiä viestejä on lisäksi kuulunut siitä, että venäläisten omistamien kiinteistöjen myynti olisi estynyt EU:n ja Venäjän välisten rahaliikenteeseen liittyvien rajoitusten vuoksi. Vaikka kaikki venäläispankit eivät olekaan SWIFT-sulun piirissä, suomalaispankkien käytäntönä on ollut rajoittaa rahansiirtoja Venäjälle. Rahaliikenteen rajoituksista huolimatta venäläiset myivät vuonna 2023 153 kiinteistöä. Ostoja oli vastaavasti Maanmittauslaitoksen tilastoinnin mukaan 102 kappaletta. Myynnin estymisessä rahaliikenteen rajoituksista johtuen on ollut puolustusministeriön näkökulmasta kyse toistaiseksi yksittäistapauksista. Asian kehittymistä on kuitenkin tärkeä seurata myös jatkossa.

Helsingissä 6.3.2024

Puolustusministeri Antti Häkkänen

VN/5701/2024-PLM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: