



VALTIONEUVOSTON KANSLIA



Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä ja kiinteän omaisuuden siirroissa

Työryhmän mietintö

Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 8/2018

Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä ja kiinteän omaisuuden siirroissa

Työryhmän mietintö

Valtioneuvoston kanslia, Helsinki 2018

Valtioneuvoston kanslia

ISBN PDF: 978-952-287-660-7
Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, julkaisutuotanto

Helsinki 2018

Kuvailulehti

Julkaisija	Valtioneuvoston kanslia	28.6.2018	
Tekijät	Valtion kokonaisturvallisuuden parantaminen kiinteän omaisuuden siirroissa -työryhmä		
Julkaisun nimi	Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä ja kiinteän omaisuuden siirroissa Työryhmän mietintö		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 8/2018		
Diaari/hankenumero	VNK/756/05/2017	Teema	
ISBN PDF	978-952-287-660-7	ISSN PDF	1799-7828
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-660-7		
Sivumäärä	122	Kieli	suomi
Asiasanat	kansallinen turvallisuus, kiinteän omaisuuden hankinta, lunastus, etuosto		
Tiivistelmä <p>Valtioneuvoston kanslia asetti 1.6.2017 työryhmän laatimaan ehdotukset säädösmuutoksista, joita valtion kokonaisturvallisuuden parantaminen kiinteän omaisuuden siirroissa edellyttää. Työryhmä on toimeksiantonsa mukaisesti laatinut ehdotuksensa uusista sääntelykeinoista kansallisen turvallisuuden parantamiseksi kiinteän omaisuuden siirroissa.</p> <p>Työryhmä katsoo, että kansallista turvallisuutta kiinteän omaisuuden siirroissa ei voida tehokkaasti varmistaa ilman ehdotettuja toisiaan täydentäviä säädöksiä. Laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin tulisi kumota ja säätää uusi soveltamisalaltaan kattavampi laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Lunastus säilyisi edelleen viimesijaisena keinona kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi kiinteän omaisuuden siirroissa. Työryhmä ehdottaa maankäyttö- ja rakennuslakiin otettavaksi säännöksen kansallisesta turvallisuudesta alueidenkäytössä. Lisäksi valtiolle tulisi olla etuosto-oikeus sellaisessa kiinteistön kaupassa, jossa kiinteistön hankkiminen valtiolle olisi tarpeen maanpuolustuksen tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka Suomen alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia. Työryhmä katsoo lisäksi, että tilannekuvan parantamiseksi olisi tarpeen valvoa nykyistä laajemmin ulkomaalaisten kiinteistönhankintoja maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden, Suomen alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen sekä huoltovarmuuden kannalta merkittävillä alueilla. Työryhmä esittää, että muualla kuin Euroopan unionissa tai Euroopan talousalueella kotipaikkaansa pitävän yhteisön ja muun kuin Euroopan unionin kansalaisen tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisen tulisi hakea lupa kiinteistön hankkimiseksi näillä alueilla.</p> <p>Tavoitteena on luoda viranomaiselle keinoja, joilla valtion kansallista turvallisuutta voidaan parantaa turvallisuusviranomaisten tehtävien kannalta keskeisten toimipaikkojen ja yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen läheisyydessä sijaitsevan kiinteän omaisuuden omistuksen ja hallintaoikeuden siirroissa sekä merkittävässä investointihankkeissa. Uusien säädösten myötä valtion mahdollisuudet puuttua kansallista turvallisuutta vaarantaviin toimiin paranisivat. Uusi järjestelmä ennaltaehkäisisi tilanteita, joissa rakentamisen tai kiinteistövähdännän vuoksi turvallisuusviranomaisten toimintaedellytykset tai kansallinen turvallisuusintressi voisivat heikentyä.</p>			
Kustantaja	Valtioneuvoston kanslia		
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Statsrådets kansli	28.6.2018	
Författare	Arbetsgruppen för förbättrande av statens övergripande säkerhet vid överföring av fast egendom		
Publikationens titel	Den nationella säkerheten i områdesanvändningen och vid överföring av fast egendom Arbetsgruppens betänkande		
Publikationsseriens namn och nummer	Statsrådets kanslis publikationsserie 8/2018		
Diarie- /projektnummer	VNK/756/05/2017	Tema	
ISBN PDF	978-952-287-660-7	ISSN PDF	1799-7828
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-660-7		
Sidantal	122	Språk	finska
Nyckelord	den nationella säkerheten, förvärv av fast egendom, inlösen, förköp		
Referat	<p>Den 1 juni 2017 tillsatte statsrådets kansli en arbetsgrupp som fick i uppdrag att utarbeta förslag till författningsändringar som krävs för att statens övergripande säkerhet ska kunna förbättras vid överföring av fast egendom. I enlighet med sitt uppdrag har arbetsgruppen utarbetat ett förslag till nya regleringsmetoder i syfte att förbättra den nationella säkerheten vid överföring av fast egendom.</p> <p>Arbetsgruppen anser att den nationella säkerheten vid överföring av fast egendom inte kan tryggas på ett effektivt sätt utan de föreslagna bestämmelserna som kompletterar varandra. Lagen om inlösen av egendom för försvarsändamål ska upphävas och en ny lag som gäller inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter och som har ett mer omfattande tillämpningsområde ska stiftas i syfte att trygga den nationella säkerheten. Inlösen ska också i fortsättningen vara en åtgärd som tillgrips i sista hand för att trygga den nationella säkerheten vid överföring av fast egendom. Arbetsgruppen föreslår att markanvändnings- och bygglag ska ha en bestämmelse om nationella säkerheten angående områdesanvändningen. Dessutom ska staten ha förköpsrätt vid fastighetsköp, om förvärvet av fastigheten till staten är nödvändigt för säkerställande av försvaret eller gränssäkerheten eller för övervakning och tryggnad av Finlands territoriella integritet. Arbetsgruppen anser också att en bättre lägesbild förutsätter mer omfattande tillsyn över utlänningars fastighetsförvärv i områden som är betydande med tanke på försvaret, gränssäkerheten, försörjningsberedskapen samt övervakningen och tryggnaden av Finlands territoriella integritet. Arbetsgruppen föreslår att en sammanslutning med hemort utanför Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och en medborgare i en stat som inte hör till Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ska ansöka om tillstånd för förvärv av en fastighet i sådana områden.</p> <p>Syftet är att ta fram metoder med hjälp av vilka myndigheterna kan förbättra den nationella säkerheten i betydande investeringsprojekt samt vid överföringar av ägande- och besittningsrätten till fast egendom som finns i närheten av samhällets vitala funktioner eller driftställen som är väsentliga med tanke på säkerhetsmyndigheternas uppgifter. De nya bestämmelserna förbättrar statens möjligheter att ingripa mot åtgärder som äventyrar den nationella säkerheten. Det nya systemet förebygger situationer där säkerhetsmyndigheternas verksamhetsförutsättningar eller det nationella</p>		
Förläggare	Statsrådets kansli		
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Prime Minister's Office	28.6.2018	
Authors	Working group on the improvement of comprehensive State security in transfers of immovable property		
Title of publication	National security in land use and transfers of immovable property Report of the working group		
Series and publication number	Prime Minister's Office Publications 8/2018		
Register number	VNK/756/05/2017	Subject	
ISBN PDF	978-952-287-660-7	ISSN PDF	1799-7828
Website address URN	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-660-7		
Pages	122	Language	Finnish
Keywords	national security, immovable property acquisition, redemption, pre-emption		
<p>Abstract</p> <p>On 1 June 2017, the Prime Minister's Office appointed a working group to prepare legislative amendments required to improve comprehensive State security in connection with transfers of immovable property. In accordance with its mandate, the working group has drafted a proposal for new regulatory measures for improving national security in transfers of immovable property.</p> <p>The working group finds that national security cannot be efficiently guaranteed in transfers of immovable property without the proposed complementary statutes. The Act on Redemption of Property for Defence Purposes should be repealed, and a new act with a wider scope should be enacted on the redemption of immovable property and special rights to ensure national security. Redemption would remain as the last-resort measure for safeguarding national security in transfers of immovable property. Furthermore, the State should have the right of pre-emption in such real estate transactions where purchasing the property would be necessary for the State to safeguard national defence or border security, or to monitor and secure the territorial integrity of Finland. The working group proposes that the Act on Land Use and Construction should be amended by a provision concerning national security in land use planning. The working group also finds that to improve situational awareness it would be necessary to implement more extensive surveillance on the real estate acquisitions of foreigners in areas that are significant to national defence, border security, the monitoring and safeguarding of Finland's territorial integrity, and to the security of supply. The working group proposes that communities whose domicile is located outside the European Union or the European Economic Area and citizens of states not included in the European Union or the European Economic Area would be required to apply for a permission to purchase a property in these areas.</p> <p>The objective is to provide authorities with tools to improve national security in transfers of ownership and right of possession pertaining to immovable properties located near facilities that are essential for the tasks of security authorities and vital functions of society, and in significant investment projects. The new statutes would provide the State with more possibilities to intervene in actions that place national security at risk. The new system would prevent situations where the operating conditions of security authorities or the national security interests could be compromised due to construction or real estate exchange.</p>			
Publisher	Prime Minister's Office		
Publication sales/ Distributed by	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

Yleisperustelut.....	10
1 Johdanto.....	10
2 Nykytila	13
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö	13
2.2 Ulkomaalaisten kiinteistöomistuksen laajuus ja kehittyminen	22
2.3 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö.....	28
2.4 Nykytilan arviointi	41
3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	44
3.1 Tavoitteet	44
3.2 Toteuttamisvaihtoehdot.....	46
3.3 Keskeiset ehdotukset.....	48
4 Esityksen vaikutukset	50
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	50
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	58
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset	62
5 Asian valmistelu.....	64
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	64
Yksityiskohtaiset perustelut.....	65
1 Lakiehdotusten perustelut.....	65
1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	65

1.2	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.....	66
1.3	Laki valtion etuusto-oikeudesta erällä alueilla	74
1.4	Laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta	78
1.5	Maakaari	84
1.6	Laki kaupanvahvistajista	84
1.7	Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta	85
1.8	Laki kiinteistön kauppahintarekisteristä.....	85
2	Voimaantulo	86
3	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	87
	Lakiehdotukset	95
	Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	95
	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi	96
	Laki valtion etuusto-oikeudesta erällä alueilla	98
	Laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta	101
	Laki maakaaren 12 luvun 2 §:n muuttamisesta.....	104
	Laki kaupanvahvistajista annetun lain 6 §:n muuttamisesta	105
	Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta.....	106
	Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annetun lain muuttamisesta	107
	Lagförslag	108
	Lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen.....	108
	Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställande av den nationella säkerheten	109
	Lag om statens förköpsrätt på vissa områden	111
	Lag om övervakning och begränsning av vissa fastighetsförvärv	115
	Lag om ändring av 12 kap. 2 § i jordabalken	118
	Lag om ändring av 6 § i lagen om köpvittnen.....	119
	Lag om ändring av 6 § i lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster	120
	Lag om ändring av lagen om köpeskillingsregister över fastigheter	121

VALTIONEUVOSTON KANSLIALLE

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strategisessa ohjelmassa todetaan Euroopan ja Itämeren alueen heikentynyt turvallisuustilanne. Ohjelman mukaan keskinäisriippuvuus ja uudet turvallisuusuhat, kuten kyberuhat ja hybrdivaikuttaminen sekä ilmastonmuutoksen seuraukset edellyttävät koko yhteiskunnalta uudenlaista varautumista ja valmiutta.

Hallitusohjelman mukaisesti hallitus vahvistaa kokonaisturvallisuusajattelua kansallisesti, Euroopan unionissa (EU) ja kansainvälisessä yhteistyössä. Tämä koskee erityisesti uusien ja laaja-alaisten uhkien, kuten hybrdivaikuttamisen, kyberhyökkäysten ja terrorismin torjuntaa. Hallitus vahvistaa ulkoisen turvallisuuden sisäisiä edellytyksiä.

Valtioneuvoston kanslia asetti 1.6.2017 työryhmän laatimaan ehdotusta säädösmuutoksista, joita valtion kokonaisturvallisuuden parantaminen kiinteän omaisuuden siirroissa edellyttää. Työryhmän tehtävänä oli arvioida puolustusministeriön 20.4.2017 julkistamassa selvityksessä Valtion kokonaisturvallisuuden parantaminen kiinteän omaisuuden siirroissa esitettyjen ja muiden mahdollisten keinojen soveltuvuutta ja tarkoituksenmukaisuutta sekä valmistella tarvittaessa luonnos hallituksen esitykseksi valtion kokonaisturvallisuuden takaavista lainsäädäntömuutoksista kiinteän omaisuuden siirroissa ottaen huomioon eri hallinnonalojen näkemykset. Valmistelun yhteydessä tuli kiinnittää huomiota perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen.

Työryhmä on työssään arvioinut muuttuneen turvallisuustilanteen merkitystä yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden kannalta ja päättänyt ehdottamaan uutta sääntelyä sen varmistamiseksi, että viranomaisilla on riittävän luotettava, kattava ja ajantasainen tilannekuva kiinteistön omistuksesta kansallisesti strategisten kohteiden läheisyydessä. Myös alueidenkäytön sääntelyllä voidaan merkittävästi vaikuttaa kansallisen turvallisuuden edellytyksiin. Työryhmä ehdottaa maankäyttö- ja rakennuslakiin otettavaksi säännös kansallisesta turvallisuudesta alueidenkäytössä.

Työryhmä ehdottaa myös, että voimassa oleva laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin kumottaisiin ja säädettäisiin uusi laki kiinteän omaisuuden ja erityisten

oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Lisäksi työryhmä ehdottaa, että säädettäisiin laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla sekä laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta. Uusi sääntely antaisi viranomaisille nykyistä huomattavasti paremmin keinoja puuttua tilanteisiin, joissa kiinteän omaisuuden omistaminen tai käyttö saattaisivat muodostaa riskin kansalliselle turvallisuudelle.

Työryhmä on toimeksiantonsa mukaisesti arvioinut myös muita keinoja kiinteistön omistuksen muutokseen liittyvän tilannekuvan parantamiseksi. Työryhmä ei ehdota tilannekuvatoiminnan erillistä organisointia tai sen keskittämistä. Viranomaisten välinen yhteistyö ja sen kehittäminen ovat keskeisessä asemassa asianmukaisen ja ajantasaisen tilannekuvan ylläpitämisessä.

Osana työtään työryhmä on myös arvioinut valtion kiinteistöstrategian päivitystarvetta. Työryhmä katsoo, että jatkovalmistelun yhteydessä tulisi harkita myös valtion kiinteistöstrategian sekä oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain tarkistamista. Työryhmän käsityksen mukaan kansallinen turvallisuus voitaisiin sisällyttää valtion kiinteistöstrategiaan ja lainsäädäntöön huomioon otettavaksi kriteeriksi harkittaessa valtion omaisuuden luokittelua strategiseen tai ei-strategiseen omaisuuteen tai valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksiä.

Saatuun työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa hallituksen esitysluonnoksen muotoon laaditun mietintönsä valtioneuvoston kanslialle.

Helsingissä päivänä kesäkuuta 2018

Timo Lankinen

Matias Warsta

Päivi Kaukoranta

Jari Salila

Ari-Pekka Dag

Pauliina Pekonen

Pentti Lähteenoja

Kari Klemm

Jyrki Hurmeranta

Maija-Liisa Niskala

Hannu Tervo

Iina Vuorialho

Perttu Wasenius

Maaret Suomi

Marjaana Aarnikka

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strategisessa ohjelmassa todetaan Euroopan ja Itämeren alueen heikentynyt turvallisuustilanne. Ohjelman mukaan keskinäisriippuvuus ja uudet turvallisuusuhat, kuten kyberuhat ja hybrdivaikuttaminen sekä ilmastonmuutoksen seuraukset edellyttävät koko yhteiskunnalta uudenlaista varautumista ja valmiutta.

Hallitusohjelman mukaisesti hallitus vahvistaa kokonaisturvallisuusajattelua kansallisesti, Euroopan unionissa (EU) ja kansainvälisessä yhteistyössä. Tämä koskee erityisesti uusien ja laaja-alaisten uhkien, kuten hybrdivaikuttamisen, kyberhyökkäysten ja terrorismin torjuntaa. Hallitus vahvistaa ulkoisen turvallisuuden sisäisiä edellytyksiä.

Valtioneuvoston periaatepäätöksenä 2.11.2017 hyväksymässä Yhteiskunnan turvallisuusstrategiassa todetaan Suomen muuttuneelle ulko- ja turvallisuuspoliittiselle toimintaympäristölle olevan ominaisia muutoksen nopeus ja ennakoimattomuus. Yhteiskuntaan kohdistuvat uhat ovat dynaamisia, rajat ylittäviä ja muuntuvia. Strategiassa on määritelty koko yhteiskunnan kannalta elintärkeitä toiminnot, joita ovat henkinen kriisinkestävyys, väestön toimintakyky ja palvelut, talous, infrastruktuuri, huoltovarmuus sekä sisäinen turvallisuus, puolustuskyky ja kansainvälinen ja EU-toiminta.

Maanomistus on yksi valtion kokonaisturvallisuuden muodostamiseen vaikuttava tekijä. Puolustusministeriö julkaisi 20.4.2017 selvityksen Valtion kokonaisturvallisuudesta kiinteän omaisuuden siirroissa. Selvityksen pohjalla olivat turvallisuuskomitean teettämät muistiot, joissa tarkasteltiin ulkomaalaisten maanomistusta kokonaisturvallisuuden näkökulmasta sekä hybridiuhkien lainsäädäntöä.

Turvallisuustilanteen heikkenemiseen liittyy ilmiöitä, joita voidaan kuvata hybriditoimintana. Hybrdivaikuttamisella ymmärretään suunnitelmallista toimintaa, jossa valtiollinen tai ei-valtiollinen toimija voi hyödyntää samanaikaisesti erilaisia keinoja vaikuttaakseen kohteena olevan valtion heikkouksiin ja saavuttaakseen omat tavoitteensa. Kyseeseen voivat tulla esimerkiksi poliittiset, sotilaalliset, taloudelliset tai teknologiaan

perustuvat painostuskeinot sekä erilaiset informaatio-operaatiot, mukaan lukien sosiaalisen median hyödyntäminen.

Vieraan valtion tavoitteena voi olla esimerkiksi oman vaikutusvaltansa lisääminen tai Suomen päättäjien toimintavapauden heikentäminen. Myös kiinteää omaisuutta voi olla mahdollista hyödyntää osana hybridivaikuttamista. Hankkimalla kiinteistöjä strategisilta sijainneilta voidaan pyrkiä hakemaan jalansijaa Suomessa, heikentämään viranomaisten toimintaedellytyksiä, edistämään kiinteistöjen käyttöä laittomaan tiedustelutoimintaan tai muulla tavoin tukemaan vieraan valtion tavoitteita.

Valtion kokonaisturvallisuuden varmistaminen edellyttää, että viranomaisilla on hyvä tilannekuva kiinteistönomistukseen liittyvistä riskitekijöistä ja käytössään riittävä keinovalikoima, jolla voidaan ehkäistä ennalta ja viime kädessä puuttua kansallista turvallisuutta heikentävään kiinteistönomistukseen.

Esityksellä pyritään parantamaan viranomaisten tilannekuvaa kansalliseen turvallisuuteen vaikuttavasta kiinteistönomistuksesta ja luomaan viranomaiselle riittävä keinovalikoima, joilla turvallisuutta vaarantavaan kiinteistönomistukseen voidaan tarvittaessa puuttua. Säädöksillä pyritään ennaltaehkäisemään kansallista turvallisuutta vaarantavan kiinteistönomistuksen syntymistä. Esitysten tarkoituksena ei ole luoda tilannetta, jossa valtio alkaisi laajassa mitassa hankkia kohteita hallintaansa.

Muuttuneen turvallisuustilanteen johdosta tarvitaan useita keinoja sen varmistamiseksi, että tilannetietoisuus kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävien kiinteistöalueiden omistajista on ajantasaista ja että viranomaisilla on mahdollisuus tarvittaessa puuttua tilanteisiin, jotka saattavat muodostua uhkaksi maanpuolustukselle, alueellisen koskemattomuuden valvonnalle tai muun näihin rinnastettavissa olevan yleisen edun turvaamisen kannalta. Yksittäisellä säädöksellä ei pystytä kattavasti varmistamaan uhkilta suojautumista.

Esityksen tavoitteena on luoda viranomaiselle keinoja, joilla valtion kansallista turvallisuutta voidaan parantaa turvallisuusviranomaisten tehtävien kannalta keskeisten toimipaikkojen ja yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen läheisyydessä sijaitsevan kiinteän omaisuuden omistuksen ja hallintaoikeuden siirroissa sekä merkittävässä investointihankkeissa. Lisäksi lunastuslainsäädäntöä kehittämällä voidaan tehostaa viranomaisen mahdollisuuksia puuttua myös olemassa olevaan kiinteistönomistukseen sellaisissa erityisissä tapauksissa, joissa tämä olisi kansallisen turvallisuuden vuoksi tarpeen.

Esityksellä valtion mahdollisuudet puuttua kansallista turvallisuutta vaarantaviin toimiin paranisivat. Uhkien moninaisuuden ja tapausten yksilöllisyyden vuoksi olisi tarpeen luoda useita keinoja, joista yksittäisessä tapauksessa sovellettaisiin tilanteeseen sopivinta. Esityksen valmistelussa on huomioitu perusoikeudet ja kiinteistönvaihdantajärjestelmän sujuvuus. Tavoitteena on, että keinoista käytetään hallinnollisesti keveintä ja vähiten muuhun yhteiskunnan toimintaan tai yksityiseen etuun vähiten vaikuttavaa toimenpidettä tai niiden yhdistelmää. Esityksen tavoitteena on luoda järjestelmä, joka ennalta ehkäisee tilanteita, joissa rakentamisen tai kiinteistövaihdannan vuoksi turvallisuusviranomaisten toimintaedellytykset tai kansallinen turvallisuusintressi voisivat heikentyä.

Esityksen lainsäädäntömuutosehdotukset muodostaisivat kokonaisuuden, jonka avulla voidaan varsin kattavasti vaikuttaa ensinnäkin kansalliselle turvallisuudelle mahdollisesti uhkaa aiheuttavien tilanteiden syntyyn ja toiseksi tarvittaessa puuttua tapahtumakulkuihin, jotka voisivat heikentää kansallista turvallisuutta. Esitys on laadittu siten, että ennalta ehkäiseviä ja suunnittelua koskevia säädöksiä, joiden vaikutukset kiinteistövaihdantajärjestelmän toimivuuteen ovat vähäisimpiä, käytettäisiin laajimmin. Vastaavasti viimesijainen ja ennalta arvioiden harvoin käytettävä keino olisi kiinteistön lunastaminen.

Huomioimalla maankäytön suunnittelussa kansallisen turvallisuuden tarpeet nykyistä kattavammin ja yksityiskohtaisemmin, voidaan vähentää sellaisia tilanteita, joissa esimerkiksi rakentamisen kautta voitaisiin heikentävästi vaikuttaa tiettyjen kansallisen turvallisuuden kannalta merkityksellisten kohteiden toimintaedellytyksiin. Tilanteissa, joissa olemassa olevan kiinteistö- ja rakennuskannan vaihdantaan olisi tarvetta vaikuttaa, pyrittäisiin kauppoja valvomaan ennakolta lupajärjestelmän sekä etuosto-oikeusmenettelyn avulla. Sellaisissa ennalta arvioiden harvinaisissa tilanteissa, joissa olisi tarvetta puuttua olemassa olevaan kiinteistönomistukseen tai sellaiseen kauppaan, johon muilla keinoilla ei voitaisi puuttua, viimesijaisena keinona valtio voisi oikeudellisten edellytysten täytyessä lunastaa kiinteistön.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Suomessa ei ole voimassa sääntelyä ulkomaalaisten kiinteistöomistuksesta. Ulkomaalaisten omistusoikeutta rajoitettiin vuoteen 1993 saakka yleisellä lupajärjestelmällä, josta säädettiin ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetussa laissa (219/1939). Vuoden 1993 alusta voimaan tulleella ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistöhankintojen valvonnasta annetulla lailla (1613/1992) luovuttiin pääsääntöisesti ulkomaalaisten kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta. Mainitun lain mukaan lupamenettelyllä valvottiin edelleen rajavyöhykkeellä tai suoja-alueella sijaitsevien kiinteistöjen kuten myös vapaa-ajanasunnoksi tai virkistyskäyttöön tarkoitettujen kiinteistöjen siirtymistä ulkomailla asuvien omistukseen tai hallintaan. Laki mahdollisti tarvittaessa myös muiden kiinteistöjen siirtymisen rajoittamisen ulkomailla asuville.

Vuonna 1992 annetussa laissa valvontamenettely koski ulkomailla asuvia, eikä se ollut sidottu kansalaisuuteen. Ulkomailla asuvana pidettiin henkilöä, jolla ei ollut kotipaikka Suomessa, ellei hänellä ollut aikaisemmin ollut kotipaikkaa Suomessa yhtäjaksoisesti vähintään viiden vuoden ajan. Ulkomailla asuvaksi määriteltiin myös ulkomainen yhteisö ja säätiö sekä ulkomailla asuvien määräysvallassa oleva suomalainen yhteisö. Ulkomailla asuva tarvitsi lääninhallituksen luvan hankkiessaan kiinteistön tai sen osan, joka sijaitsi rajavyöhykkeellä tai suoja-alueeksi määritellyllä alueella. Lupaa tuli hakea kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön hankkimisesta ja lupaa voitiin hakea myös etukäteen. Hakemuksen tuli sisältää tiedot kiinteistön hankkijasta, kiinteistöstä sekä kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta.

Laki ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistöhankintojen valvonnasta kumottiin lailla (1299/1999) Suomen Euroopan unioniin liittymisen yhteydessä, eikä ulkomailla asuvien omistusoikeus ole vuoden 2000 alun jälkeen ollut enää lupamenettelyn piirissä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) ei sisälly nimenomaista säännöstä kansallisen turvallisuuden varmistamisesta alueidenkäytössä. Valtioneuvosto on 14.12.2017 hyväksynyt maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n nojalla uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Terveellisyyteen ja turvalliseen elinympäristöön liittyväksi tavoit-

teeksi on asetettu muun muassa se, että otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Lunastus

Lunastamista koskeva yleislaki on laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, jäljempänä lunastuslaki). Lunastuslain keskeisimmät säännökset koskevat lunastusperusteita, lunastuslupaa, lunastustoimitusta, korvauksia ja haltuunottoa. Lunastuslailla mahdollistetaan kiinteän omaisuuden lunastamisen, kun siihen on yleinen tarve. Hallinto- ja oikeuskäytännössä on katsottu yleisen tarpeen olevan olemassa monen tyyppisiin julkisen vallan ja yksityisten toimijoiden hankkeisiin liittyen. Muussa lainsäädännössä on säädetty erityisiä lunastusperusteita, mutta kiinteän omaisuuden lunastaminen edellyttää aina myös yleistä tarvetta.

Lunastuslain 4 §:n 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty. Eräs tällainen erityislaki on laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin (1301/1996, jäljempänä puolustuslunastuslaki).

Puolustuslunastuslain 2 §:n mukaan omaisuuden lunastuksen katsotaan tapahtuvan puolustustarkoituksiin silloin, kun lunastus on tarpeen Puolustusvoimille säädettyjen tehtävien toteuttamiseksi. Puolustusvoimien tehtävistä säädetään puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:n 1 momentissa. Puolustusvoimien tehtävänä on säännöksen mukaan Suomen sotilaallinen puolustaminen, muiden viranomaisten tukeminen, osallistuminen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SopS 66 ja 67/2009, SEUT) 222 artiklaan tai Euroopan unionista tehdyn sopimuksen 42 artiklan 7 kohtaan perustuvaan apuun, aluevalvontayhteistyöhön tai muuhun kansainvälisen avun antamiseen ja kansainväliseen toimintaan sekä osallistuminen kansainväliseen sotilaalliseen kriisinhallintaan ja sotilastehtäviin muussa kansainvälisessä kriisinhallinnassa. Pykälän 2 momentin mukaan Puolustusvoimien muista tehtävistä säädetään erikseen.

Erityisen lunastusperusteen lisäksi puolustuslunastuslaissa säädetään toimenpiteiden väliaikaisesta kieltämisestä (3 §), lunastuskorvauksesta (4 §) ja asiantuntijoiden käytöstä (5 §). Siltä osin, kun puolustuslunastuslaissa ei toisin säädetä, puolustustarkoituksessa tehtäviin lunastuksiin sovelletaan lunastuslain säännöksiä.

Puolustustarkoituksiin lunastettuja kohteita ovat olleet puolustuslunastuslain ja sitä edeltävän omaisuuden pakkolunastuksista puolustustarkoituksiin annetun lain (787/1944) voimassa ollessa muun muassa varuskuntien kasarmialueet, harjoitus- ja ampuma-alueet, lentokenttäalueet, varikko- ja varastoalueet sekä viesti- ja tutka-

asema-alueet. Lunastettavien alueiden koko on vaihdellut muutamasta kymmenestä hehtaarista useaan tuhanteen hehtaariin. Puolustuslunastuslain voimaantulon jälkeen lunastukseen on tosiasiallisesti jouduttu turvautumaan erittäin harvoin. Valtaosin Puolustusvoimat on hankkinut tarvitsemansa alueet vapaaehtoisilla kaupoilla.

Etuosto

Suomessa valtiolle ei ole säädetty etuosto-oikeutta. Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunnan etuosto-oikeutta on rajoitettu etuostolain 5 §:ssä. Etuosto-oikeutta ei ole silloin, kun kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutus-kirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän, tai jos ostaja on myyjä puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/1965) 2 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso. Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, jos ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuostolain 6 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei esimerkiksi ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Etuostolain 2 luvussa on säännökset etuostomenettelystä. Kunta voi kiinteistönomistajan pyynnöstä ilmoittaa etukäteen, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla. Kunnan tulee kirjallisesti ilmoittaa päätöksestään käyttää etuosto-oikeuttaan ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle. Päätös on tehtävä ja siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Lain 3 luvussa säädetään etuostosta aiheutuvasta suoritusvelvollisuudesta. Lainhuudatuksesta on säännökset lain 4 luvussa.

Kunnissa nähdään etuosto-oikeus tärkeänä mahdollisuutena hankkia ja luovuttaa maata yhdyskuntarakentamiseen, parantaa kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen kustannustehokkuutta sekä vähentää verotustarvetta. Lisäksi kunnan etuosto-oikeuden olemassaololla on merkittävä ennakoiva vaikutus siihen, että maata tarjotaan suoraan kunnan ostettavaksi. Yleisen käytännön mukaan kunnalta lähes poikkeuksetta kysytään, onko se kiinnostunut ostamaan ko. aluetta. Kunnan päätyessä harkinnassaan siihen, että maan hankinnalle on tarve, pääsääntöisesti etuoston asemasta päädytään suoraan kauppaan kunnan kanssa. Valtakunnan tasolla etuosto-oikeutta päädytään käyttämään tyypillisesti 5–10 kertaa vuodessa. Etuosto-oikeuden käyttäminen päädytään varsin harvoin, mikä kuvastaa hyvin sitä, että etuosto-oikeuden käyttäminen kunnissa on viimesijainen keino. Etuosto-oikeuden olemassaolo vaikuttaa

näin etukäteen siihen, että maan hankinnassa päädytään suoraan kauppaan kunnan kanssa.

Valtion kiinteistöomistus

Valtioneuvoston periaatepäätöksellä valtion kiinteistöstrategiaksi 21.12.2010 ohjataan valtion kiinteistöjen omistamista. Pääosa valtion omistuksista on keskitetty rakennetun omaisuuden osalta Senaatti-kiinteistöille ja maa-, metsä- ja vesialueiden osalta Metsähallitukselle. Strategian mukaan valtion kiinteistövarallisuuden omistus- ja omistajahallintajärjestelyissä tulee aina ottaa huomioon valtion kokonaisedun toteutuminen. Valtion haltijavirastoilla voi olla omistajahallinnassaan valtion kiinteistövarallisuutta vain, jos se on virastojen toiminnan kannalta välttämätöntä, eikä omaisuuden keskittämisellä ole saavutettavissa valtion kokonaisedun kannalta hyötyä. Haltijavirastot voivat kehittää omistajahallinnassaan olevaa valtion kiinteistövarallisuutta vain haltijaviraston ydintoimintoja varten. Valtion kiinteistövarallisuus jaetaan strategisiin ja ei-strategisiin omistuksiin. Valtion strategista kiinteistöomaisuutta ovat sellaiset kiinteistövarallisuuserät, jotka on välttämätöntä omistaa valtion tehtävähoidon kannalta tai omaisuuden luonteen vuoksi. Muu valtion kiinteistövarallisuus on luonteeltaan ei-strategista omaisuutta, josta joko luovutaan tai voidaan luopua. Valtion tarvitsemiin toimitiloihin liittyviä tavoitteita ja menettelytapoja koskevat linjaukset sisältyvät valtion toimitilastrategiaan. Kiinteistöstrategiaa ja toimitilastrategiaa on arvioitava tarvittaessa yhtenäisenä kokonaisuutena.

Valtioneuvoston periaatepäätöksellä valtion toimitilastrategiaksi 18.12.2014 ohjataan valtion työympäristöjen ja toimitilojen käyttöä. Strategiassa käsitellään valtion toimintojen sijoittamista ja todetaan, että valtiolla on myös toimintoja, joiden sijaintiin vaikuttaa toiminnan erityisluonne, kuten esimerkiksi turvallisuuteen liittyvät syyt.

Laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002, jäljempänä luovutuslaki) säädetään valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta ja valtion maaomaisuuden vuokraamisesta sekä erityisten oikeuksien myöntämisestä. Valtion kiinteistövarallisuudella tarkoitetaan lain 3 §:n 1 kohdassa tarkemmin määritellyllä tavalla valtion maaomaisuutta ja osuutta siihen, valtion maalla tai toisen maalla sijaitsevia valtion omistamia rakennuksia ja näiden osuuksia, valtion omistamia asunto-osakeyhtiöiden osakkeita ja osakkeita sellaisissa yhtiöissä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta sekä valtiolle kuuluvia erityisiä oikeuksia. Muun muassa toisen omistamalla maalla sijaitsevat rakennelmat, rakenteet ja laitteet eivät kuulu kiinteistövarallisuuteen, vaan niitä koskevat irtaimen omaisuuden säännökset.

Luovutuslain 15 §:n nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015) säädetään kiinteistö-varallisuuden hankkimisesta valtion omistukseen ja kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta valtion käyttöön. Asetuksella säädetään myös valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta ulkopuolisille sekä valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta, hoidosta, käytöstä ja rekisteröinnistä. Asetuksella ohjataan valtionhallinnon virastojen ja laitosten kiinteistövarallisuuden hankintaa ja vuokrausta. Valtion liikelaitokset on rajattu pääosin asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle.

Valtion kiinteistövarallisuuden hallinta on keskitetty Senaatti-kiinteistöille, Metsähallitukselle sekä edellä mainitulla asetuksella määritellyille haltijavirastoille. Oikeus pitää hallinnassaan valtion kiinteistövarallisuutta on asetuksen 3 §:ssä säädettyillä haltijavirastoilla, joita ovat tasavallan presidentin kanslia, ulkoministeriö, valtiovarainministeriö, Suomenlinnan hoitokunta, maa- ja metsätalousministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Liikennevirasto ja ympäristöministeriö. Muulla kuin haltijavirastolla ei saa olla valtion kiinteistövarallisuutta hallinnassaan muutoin kuin tilapäisesti.

Valtion uusi vuokrajärjestelmä tuli voimaan vuoden 2016 alusta. Valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamiseen ja valtion uuteen vuokrajärjestelmään liittyvät säännökset on kirjattu valtioneuvoston asetukseen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta. Vastuu kaikista valtion tila-asioista ja tilatiedon hallinnasta on keskitetty Senaatti-kiinteistöille.

Valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010, jäljempänä liikelaitoslaki) 1 §:n mukaan valtion liikelaitos tuottaa palveluja valtion virastoille ja laitoksille, valtion talousarvion ulkopuolisille rahastoille ja muille valtion liikelaitoksille samoin kuin eduskunnalle sekä sen alaisuudessa, valvonnassa ja yhteydessä toimiville yksiköille siten kuin liikelaitoslaissa säädetään. Liikelaitoslain mukaisena valtion liikelaitoksena toimii tällä hetkellä ainoastaan Senaatti-kiinteistöt, jonka tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja 1 §:ssä tarkoitetuille virastoille, laitoksilla ja yksiköille ja huolehtia hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Liikelaitoksen on toimittava liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Liikelaitoksen toimintaa ei rahoiteta valtion talousarviosta, vaan liikelaitos hinnoittelee palvelunsa noudattaen liiketaloudellisia periaatteita ja sen toiminnan tulee olla taloudellisesti kannattavaa. Palveluiden myynnistä kertyvillä tuloilla katetaan niiden tuottamisesta ja kehittämisestä aiheutuneet menot sekä toimintaan sidotulle pääomalle asetettu kohtuullinen tuottotavoite. Liikelaitoksen hallintaan siirrettävän kiinteistövarallisuuden siirrosta päättää siirrettävän omaisuuden arvosta riippuen eduskunta, valtioneuvosto tai valtiovarainministeriö. Liikelaitoslain 19 § 2 momentin mukaan sen lisäksi, mitä oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetussa laissa säädetään, Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevaa Puolustusvoimille vuokrattua kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa ilman puolustusministeriön suostumusta, ellei valtioneuvosto toisin päättä.

Valtion liikelaitoksen Metsähallituksen toimintaa koskevat säännökset sisältyvät Metsähallituksesta annettuun lakiin (234/2016). Metsähallitus toimii maa- ja metsätalousministeriön ohjauksessa ja hallinnonalalla. Ympäristöministeriö tulosohjaa Metsähallitusta julkisten hallintotehtävien osalta toimialallaan. Liikelaitoslakia ei sovelleta Metsähallituksen toimintaan, sillä Metsähallitus harjoittaa markkinoilla tapahtuvaa liiketoimintaa eikä ole Senaatti-kiinteistöjen tapaan valtionhallinnon sisäinen toimija. Liikelaitoslaki ei myöskään mahdollista sitä, että liikelaitos hoitaa julkisia hallintotehtäviä tai että liikelaitosta rahoitetaan valtion talousarviosta.

Metsähallitus harjoittaa toimialallaan liiketoimintaa ja hoitaa sille säädettyjä julkisia hallintotehtäviä. Metsähallituksen yleistehtävänä on käyttää, hoitaa ja suojella hallinnassaan olevaa valtion maa- ja vesiomaisuutta kestävästi. Metsähallituksen tulee toimia tuloksellisesti. Metsähallitus toimii liikelatoudellisten periaatteiden sekä eduskunnan sille hyväksymien palvelutavoitteiden ja muiden toimintatavoitteiden mukaisesti. Metsähallituksen liiketoiminnan toimialana on sen hallintaan osoitetun tuottovaateen alaisen valtion maa- ja vesiomaisuuden taloudellinen hyödyntäminen sekä maa- ja vesiomaisuuden hallintaan liittyvää liiketoimintaa harjoittavien tytä- ja osakkuusyhtiöiden osakkeiden hallinnointi. Metsähallitus harjoittaa metsätaloutta ja muuta markkinaehtoista liiketoimintaa omistamiensa tytäryhtiöiden kautta. Metsähallituksella on myös valtion maa- ja vesiomaisuuden hallintaan liittyviä julkisia hallintotehtäviä, jotka se hoitaa liiketoiminnasta eriytetyssä julkisia hallintotehtäviä hoitavassa yksikössä. Julkisia hallintotehtäviä varten Metsähallituksen hallinnassa on valtion omistamia luonnonsuojelualueita ja erämaa-alueita, muita suojelutarkoitukseen osoitettuja tai hankittuja alueita sekä muuta julkisten hallintotehtävien hoidon kannalta tarpeellista omaisuutta. Julkisten hallintotehtävien hoitoon tarkoitettulla valtion maa- ja vesiomaisuudella ei ole tuottovaatimusta. Julkisten hallintotehtävien hoidosta aiheutuvat menot rahoitetaan valtion talousarvioon otettavalla määrärahalla ja julkisten hallintotehtävien hoidosta kertyvillä tuloilla. Julkisten hallintotehtävien hoitoa voidaan rahoittaa myös julkisella hankerahoituksella.

Senaatti-kiinteistöjen ja Metsähallituksen hallintaan voidaan siirtää valtion talousarvion taloudesta kiinteistövarallisuutta. Hallinnansiirron osalta päätösvaltaa käyttää valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun asetuksen 6 §:n, liikelaitoslain 13 ja 19 §:n ja metsähallituksesta annetun lain 34 §:n mukaan siirrettävän omaisuuden arvosta riippuen joko ministeriö (valtiovarainministeriö, maa- ja metsätalousministeriö tai ympäristöministeriö) tai valtioneuvosto, tarvittaessa eduskunnan myöntämin valtuutuksin.

Metsähallitukselle hallinnansiirtoina tulleet alueet ovat olleet pääasiassa suojelualueita tai suojeluohjelmien toteuttamiseksi tarpeellisia vaihtomaita tai alueita, joista saaduilla varoilla hankitaan suojelualueita. Suojelualueille ei aseteta tuottovaati-

musta. Senaatti-kiinteistöille on hallinnansiirtona keskitetty valtion käytössä olevaa rakennettua kiinteistövarallisuutta, joka on saatettu valtion vuokrajärjestelmän piiriin sekä valtiolle tarpeettomaksi käyntyä kiinteistövarallisuutta, joka on siirretty Senaatti-kiinteistöille myytäväksi.

Puolustusvoimat ja Rajavartiolaitos ovat vuokranneet Metsähallituksen hallinnassa olevia valtion alueita käyttöönsä. Metsähallituksen ja virastojen sopimat korvaukset vastaavat Metsähallituksen metsätalouden tuoton menetystä. Tämän lisäksi Metsähallitus on viime vuosina investoinut Puolustusvoimien käyttöön tulevien alueiden hankintaan noin kahdella miljoonalla eurolla.

Muu sääntely

Alueellisen koskemattomuuden valvonnasta ja turvaamisesta säädetään aluevalvontalaissa (755/2000). Lain 16 §:n mukaan valtakunnan turvallisuuden ja aluevalvonnan järjestämisen kannalta tärkeitä rajoiltaan tarkkaan määritettyjä Suomen aluevesien osia voidaan valtioneuvoston asetuksella säätää suoja-alueiksi, joilla liikkumista ja muuta toimintaa rajoitetaan. Suoja-alue ei kyseisen pykälän mukaan saa olla laajempi kuin valtakunnan turvallisuuden ja aluevalvonnan järjestämisen vuoksi on välttämätöntä. Lain 17 §:ssä säädetään rajoituksista suoja-alueella. Aluevalvontaviranomaisia ovat sotilas-, rajavartio-, poliisi- ja tulliviranomaiset sekä niiden aluevalvontaan määrätty virkamiehet. Lain 24 §:ssä säädetään kunkin aluevalvontaviranomaisen tehtävästä. Sotilasviranomaisten tehtävänä on huolehtia aluevalvonnan toimeenpanosta sekä aluevalvontaviranomaisten yhteistoiminnasta. Rajavartiolaitos huolehtii aluevalvonnasta valtakunnan rajoilla sekä siellä, minne sen toiminta rajavartiolain (578/2005) 4 §:n mukaan kohdentuu.

Rajavartiolain 3 §:n mukaan Rajavartiolaitoksen tehtävänä on rajaturvallisuuden ylläpitäminen. Pykälän 2 momentin mukaan Rajavartiolaitos suorittaa erikseen säädettyjä valvontatehtäviä sekä toimenpiteitä rikosten ennalta estämiseksi, paljastamiseksi, selvittämiseksi ja syyteharkintaan saattamiseksi yhteistyössä muiden viranomaisten kanssa. Rajavartiolaitos toimii lain 4 §:n mukaan siellä missä se on rajajärjestyksen tai rajaturvallisuuden ylläpitämiseksi, rajavalvonnan suorittamiseksi taikka Rajavartiolaitokselle säädettyjen sotilaallisen maanpuolustuksen tehtävien suorittamiseksi perusteltua, sekä merialueella ja Suomen talousvyöhykkeestä annetussa laissa (1058/2004) tarkoitetulla talousvyöhykkeellä. Muilla alueilla Rajavartiolaitos toimii vain, jos se on tarpeen lakisääteisen tehtävän loppuun saattamiseksi, virka-avun antamiseksi taikka tuen antamiseksi toiselle suomalaiselle viranomaiselle.

Ulkomaalaisten yritysostojen seurannasta (172/2012) annetun lain 1 §:n mukaan tarkoituksena on seurata ja erittäin tärkeän kansallisen edun vaatiessa rajoittaa vaikutusvallan siirtymistä ulkomaalaisille sekä ulkomaisille yhteisöille ja säätiöille seurannan kohteena olevissa yrityksissä. Lain määritelmien mukaan erittäin tärkeällä kansallisella edulla tarkoitetaan maanpuolustuksen turvaamista tai Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 52 ja 65 artiklan mukaista yleisen järjestyksen ja turvallisuuden varmistamista yhteiskunnan perustavanlaatuista etua uhkaavan todellisen ja riittävän vakavan vaaran tapauksessa. Seurannan kohteella tarkoitetaan puolustusteollisuusyritystä sekä sellaista muuta yhteisöä ja liikettä, jota toimialansa, liike-toimintansa tai sitoumustensa perusteella on pidettävä yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen kannalta kriittisenä. Lain 3 §:n mukaan työ- ja elinkeinoministeriö käsittelee yritysostojen seurantaa ja vahvistamista koskevat asiat. Työ- ja elinkeinoministeriö voi siirtää vahvistamista tai vahvistamatta jättämistä koskevan asian valtioneuvoston yleisistunnon käsiteltäväksi, jos 4 §:n nojalla toimitetun hakemuksen tai 5 §:n nojalla toimitetun ilmoituksen perusteella voidaan arvioida yritysoston mahdollisesti vaarantavan erittäin tärkeän kansallisen edun. Valmistellessaan yritysoston vahvistamista koskevaa asiaa työ- ja elinkeinoministeriön on hankittava tarpeellisessa laajuudessa lausuntoja muilta viranomaisilta.

Kiinteistörekisterin ja kiinteistörekisterikartan tietosisällöstä on säädetty kiinteistörekisterilaissa (392/1985) ja kiinteistörekisteriasetuksessa (970/1996). Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöt ja muut maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköt kunnittain ja rekisteri kattaa valtakunnan koko alueen. Kiinteistörekisterissä maa- ja vesialueet yksilöidään kiinteistötunnuksen ja rekisterikartan osoittaman rekisteriyksikköjaotuksen avulla.

Kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain (453/2002) 4 §:n mukaan viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvan tiedon tuottaminen, on velvollisuus huolehtia tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla. Lain 6 §:ssä säädetään Maanmittauslaitoksen oikeudesta luovuttaa kiinteistötietojärjestelmään sisältyviä tietoja. Pykälän 3 momentissa säädetään siitä, kenelle tai mitä tarkoitusta varten tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla. Kiinteistötietojen käytön monipuolistumisen ja uusien käyttötarpeiden vuoksi kiinteistötietojärjestelmän käyttö on mahdollistettu teknisen käyttöyhteyden avulla myös muille kuin keskeisille maa- ja vesialueiden yksiköitä koskevien tietojen käyttäjille. Maanmittauslaitos voi hakemuksen perusteella myöntää luvan tietojen saamiseen teknisen käyttöyhteyden avulla sille, joka tarvitsee tietoja 6 §:n 3 momentissa mainittuihin käyttötarkoituksiin tai muuta niihin verrattavaa kiinteistöihin liittyvää tarkoista varten.

Maanmittauslaitos pitää julkista kauppahintarekisteriä kiinteistöjen luovutuksista. Rekisteristä säädetään laissa kiinteistöjen kauppahintarekisteristä (552/1980). Rekisterin

tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, luoton annossa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä. Kauppahintarekisterissä on muun muassa tiedot luovutusten kohteista, kauppahinnoista sekä luovuttajista ja luovutuksen saajista.

Laissa kaupanvahvistajista (573/2009) on säännökset kaupanvahvistajista, kaupanvahvistajien tehtävistä ja muun muassa kaupanvahvistajien valvonnasta. Lain 3 §:n mukaan kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkistettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaassa (540/1995) säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Kaupanvahvistajan on lisäksi tarkistettava luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä. Lain 6 §:n mukaan kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä luovutuksen osapuolet ja heidän yhteystietonsa, luovutuksen kohde, laji ja ehdot sekä luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät. Edellä mainitut tiedot merkitään kaupanvahvistajan ilmoitukseen luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoituksen tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnuksat. Valtioneuvoston asetuksella kaupanvahvistajista (734/2009) on annettu tarkempia säännöksiä muun muassa kaupanvahvistajan ilmoituksista viranomaisille ja viranomaisten välisestä tiedonvälityksestä sekä kaupanvahvistajan ilmoituksen sisällöstä ja ilmoituksen antamistavasta. Jos luovutus tehdään maakaaren 9a luvun tarkoittamassa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, kauppahintarekisterin ylläpitoa varten tarpeelliset tiedot antaa kiinteistön luovutuksensaaja sähköisesti järjestelmän käytön yhteydessä.

Kaupanvahvistajarekisterin tietojen mukaan Suomessa oli keväällä 2018 yhteensä 3 049 kaupanvahvistajaa, joista 934 on kaupanvahvistajana virkansa puolesta ja 2 115 määrättyinä kaupanvahvistajana.

Ahvenanmaa

Liittyessään Euroopan talousalueeseen (ETA) Suomi sitoutui luopumaan vaiheittain kiinteän omaisuuden hankintaa koskevista rajoituksista Euroopan unioniin ja Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden kansalaisten ja mainituissa valtioissa kotipaikkaansa pitävien yhteisöjen osalta. Rajoituksista luopuminen ei kuitenkaan Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen 126 artiklan 2 kohdan mukaan koske Ahvenanmaata, jossa rajoitukset voitiin pysyttää edelleen voimassa. Kiinteän omaisuuden

hankintaa Ahvenanmaalla koskevat rajoitukset sisällytettiin EU:n liittymissopimuksen Ahvenanmaa-pöytäkirjaan (SopS 102 ja 103/1994).

Kiinteistön hankkimisesta Ahvenanmaan maakunnassa säädetään Ahvenanmaan itsehallintolaissa (1144/1991) ja Ahvenanmaan maanhankintalaissa (3/1975). Perustuslain säätämisyjärjestyksessä aikanaan säädetyn Ahvenanmaan maanhankintalain tavoitteena on turvata Ahvenanmaan väestön maanomistusta Ahvenanmaalla. Maanhankintalain rajoitukset eivät koske Ahvenanmaan kotiseutuoikeuden omaavia. Maanhankintalain 2 §:n 1 momentin mukaan yhteisöt ja sellaiset luonnolliset henkilöt, joilla ei ole Ahvenanmaan kotiseutuoikeutta, eivät saa ilman maakunnan hallituksen lupaa hankkia omistukseensa tai vuokrasopimuksen tai muun sopimuksen nojalla hallita kiinteää omaisuutta maakunnassa. Rajoituksista voidaan poiketa maakuntalailla.

2.2 Ulkomaalaisten kiinteistöomistuksen laajuus ja kehittyminen

Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistötietojärjestelmässä on rekisteröitynä vuonna 2018 yhteensä noin 2,8 miljoonaa kiinteistöä tai muuta rekisteriyksikköä.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietojen mukaan vuonna 2017 Suomessa tehtiin noin 63 000 kiinteistökauppaa, jolla tarkoitetaan tässä yhteydessä kiinteistön tai sen osan taikka määrääalan vastikkeellista saantoa. Määräalaa koski vuonna 2017 tehdyistä kiinteistökaupoista noin 15 000 kauppaa.

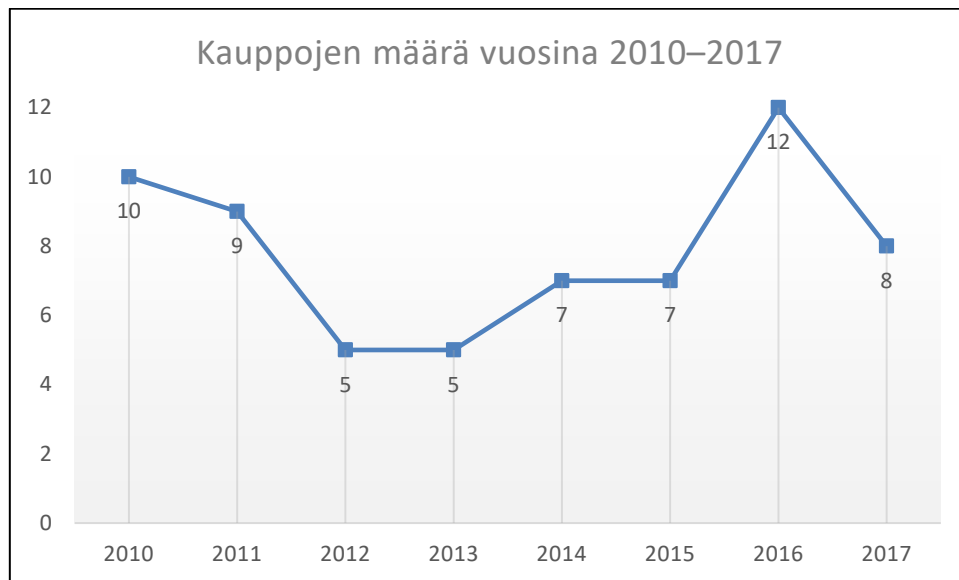
Kauppahintarekisterin tilastotietojen perusteella kiinteistökauppoja tehdään vähemmän kaavoitetuilla alueilla. Esimerkiksi vuoden 2017 kaikista kiinteistökaupoista 36 251 kiinteistökauppaa eli noin 57 prosenttia koski kaavoittamattomia kiinteistöjä.

Runsas neljä viidesosaa Suomen pinta-alasta on metsätalouden maata. Vuonna 2018 metsätalouden maata oli kaikkiaan 26,2 miljoonaa hehtaaria, josta tuottavaa metsämaata yhteensä noin 20,3 miljoonaa hehtaaria.

Vuonna 2017 rakentamattomia 2–5 ha suuruisia metsäkiinteistöjä myytiin Suomessa yhteensä 711 kappaletta, 5–10 hehtaarin metsäkiinteistöjä 816 kappaletta ja yli 10 hehtaarin suuruisia 2 154 kappaletta. Kaikkiaan tällaisia edustavia (ei sukulaisten välisiä, rakentamattomia ja rannattomia) metsäkiinteistökauppoja tehtiin 3 681 kappaletta vuonna 2017.

Metsäyhtiöiden osuus Suomen metsämaan pinta-alasta on noin kymmenesosa, joten esimerkiksi metsäyhtiöiden ulkomaiseen omistukseen siirtymisen kautta huomattavia osia Suomen metsämaasta ei suoraan joutuisi ulkomaalaisomistukseen. Yksityismetsänomistuksen pirstoutuneisuus ja metsätilojen pieni keskikoko tekevät merkittävän metsänomistuksen hankkimisen vaikeaksi.

Alla oleva kuva 1 esittää ulkomaalaisten eli muiden kuin Suomen kansalaisten tekemät metsäkiinteistöjä ja määräaloja koskevat kiinteistökaupat koko maassa vuosina 2010–2017. Kuvassa on esitetty ne metsäkiinteistöt ja -määräalat, joiden kokonaispinta-ala on vähintään kaksi hehtaaria. Metsätalousmaata on oltava vähintään 95 prosenttia kiinteistöjen ja määräalojen kokonaispinta-aloista. Kiinteistöjen kauppahinta on vähintään 600 euroa/ha ja enintään 15 000 euroa/ha. Pohjois-Pohjanmaalla, Kainuussa ja Lapissa kauppahinnan alaraja on 250 euroa/ha. Kuvan esittämät kiinteistöt ja määräalat sijaitsevat haja-asutusalueella. Kuvassa on lisäksi esitetty vain edustavat kaupat – ei esimerkiksi esisopimuksia. Edustavissa kaupoissa kyse on koko kiinteistön tai määräalan kaupasta, joka ei esimerkiksi ole sukulaisten välillä tehty kauppa. Kyseessä ei myöskään ole lahja eikä kaupassa ole pidätetty määräalaa tai eläke- tai muuta sellaista oikeutta. Kuvan esittämät kiinteistöt ja määräalat ovat myös rakentamattomia, mutta kohteella voi kuitenkin olla arvottomia rakennuksia.

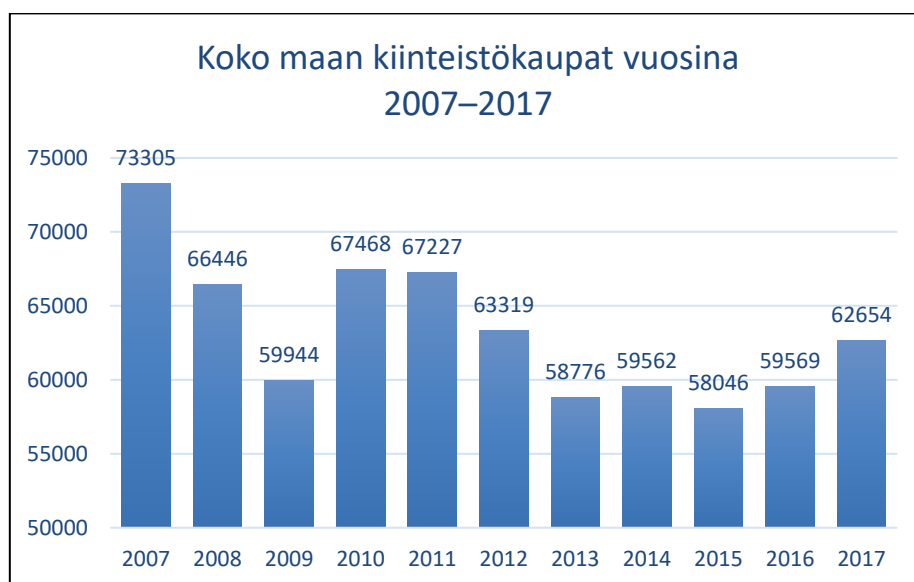


Kuva 1. Ulkomaalaisten tekemät metsäkiinteistöjä ja -määräaloja koskevat kaupat koko maassa vuosina 2010–2017.

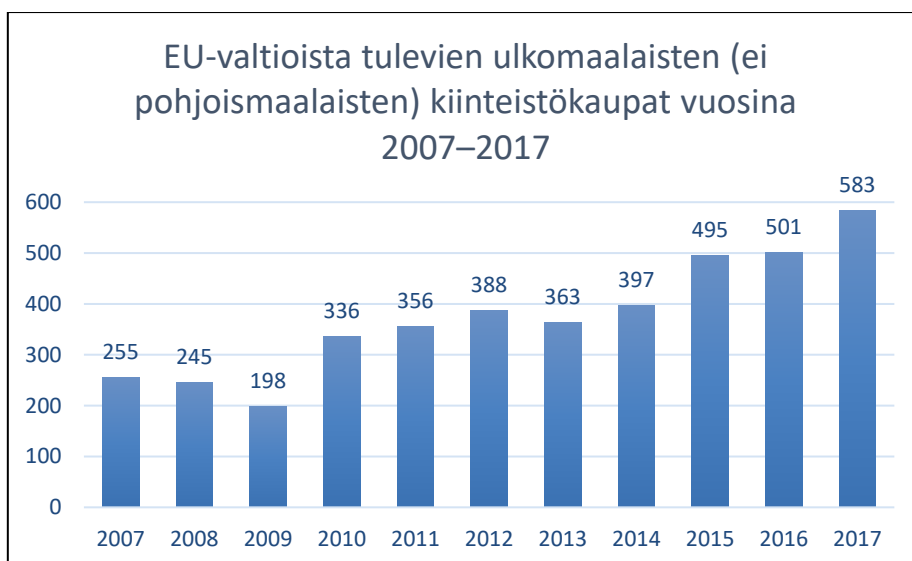
Kauppahintarekisterissä on eriteltyä ulkomaalaisten tekemistä kaupoista omiin ryhmiinsä muiden pohjoismaalaisten tekemät kiinteistökaupat, muiden EU-valtioiden kansalaisten tekemät kaupat sekä venäläisten ja muiden EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaisten tekemät kaupat. Kauppahintarekisterin tilastotiedoissa muiden pohjoismaalaisten ryhmään luetaan Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kansalaisten tekemät kiinteistökaupat Suomessa. Muutoin kauppahintarekisterin muiden EU-valtioiden ryhmään tai EU:n ulkopuolisiin valtioihin ei ole luettu em. Pohjoismaita. Kauppahintarekisterissä ei ole eriteltyä ETA-valtioiden kansalaisten tekemiä kiinteistökauppoja.

Vuonna 2017 tehdyistä 63 000 kiinteistökaupasta 148 kaupassa ostajat olivat muista Pohjoismaista, 583 kaupassa muista EU-valtioista sekä 432 kaupassa EU-valtioiden ulkopuolelta. Vuosina 2005–2017 Suomessa tehtiin yhteensä noin 848 300 kiinteistökauppaa. Näissä kaupoissa ostajana oli ulkomaalainen noin 1,3 prosentissa kaupunjoja. Koko Suomen kiinteistökantaan suhteutettuna ulkomaalaisten kiinteistöomistus on Suomessa edelleen vähäistä.

Alla olevassa kuvassa 2 on esitetty Suomessa tehtyjen kiinteistökauppojen lukumäärän kehittyminen vuosina 2007–2017. Kuvassa 3 on eriteltyä muiden EU-valtioiden kansalaisten tekemät kiinteistökaupat vuosina 2007–2017 ja kuva 4 esittää EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaisten tekemät kaupat vuosina 2007–2017.



Kuva 2. Koko maan kiinteistökaupat vuosina 2007–2017.

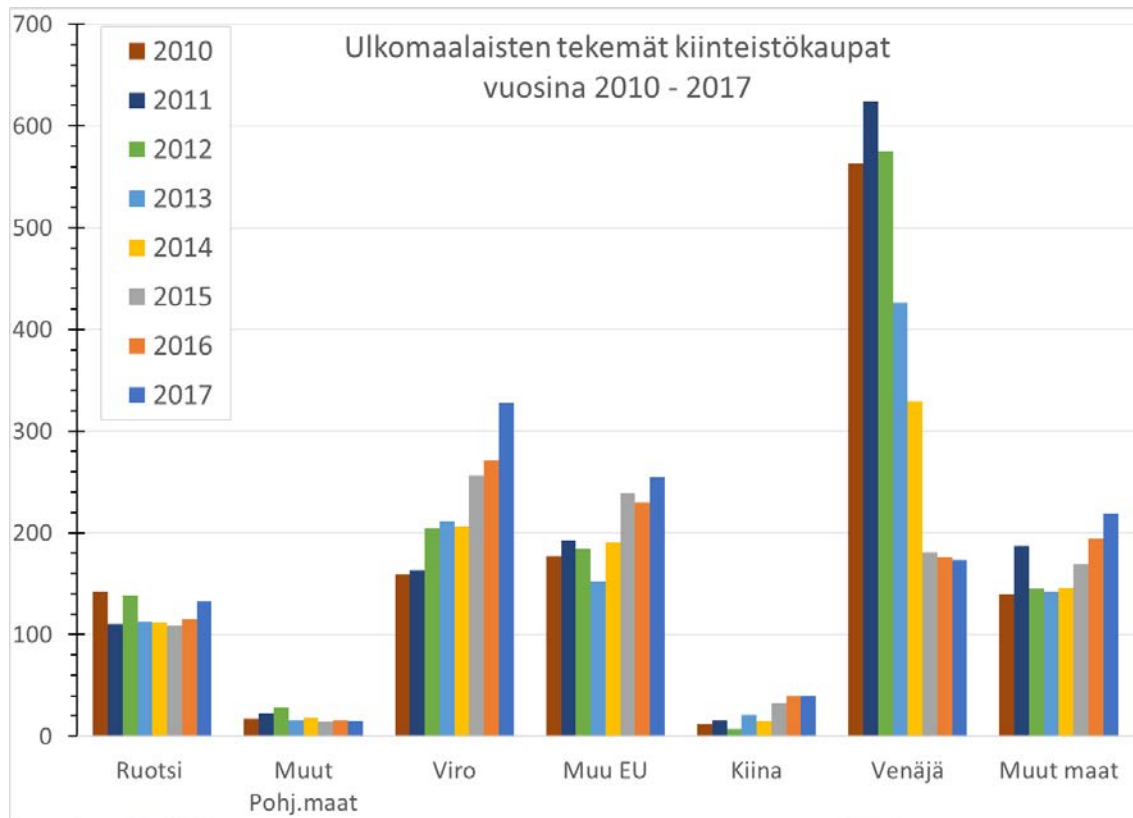


Kuva 3. Muista EU-valtioista tulevien ulkomaalaisten (lukuun ottamatta pohjoismaalaiset) kiinteistökaupat yhteensä vuosina 2007–2017.



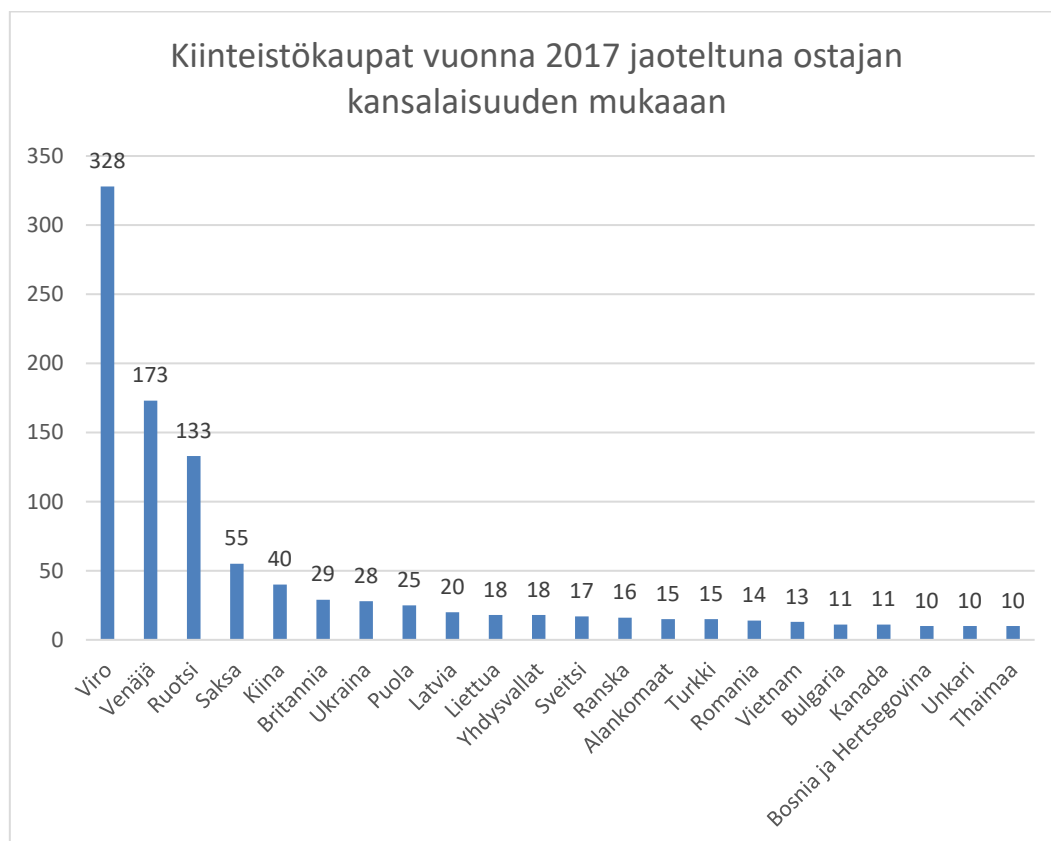
Kuva 4. EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaisten tekemät kiinteistökaupat vuosina 2007–2017.

Alla olevassa kuvassa 5 on esitetty ulkomaalaisten tekemät kiinteistökaupat Suomessa. Kuvaan on eritelty yksityishenkilöiden tekemien kiinteistökauppojen lukumäärät valtioittain kansalaisuuden mukaan jaoteltuna. Kuvassa esitetään kansalaisuuksittain suurimmat ulkomaalaisten ryhmät. Venäjä ja Kiina ovat EU:n ulkopuolisista valtioista suurimmat ryhmät.



Kuva 5. Ulkomaalaisten vuosina 2010–2017 tekemät kiinteistökaupat jaoteltuna valtioittain ostajan kansalaisuuden mukaan.

Alla olevassa kuvassa 6 on esitetty yksityisten henkilöiden tekemien kiinteistökauppojen lukumäärä vuonna 2017 eriteltynä valtioittain ostajan kansalaisuuden mukaan. Kuvassa on esitetty ne valtiot, joiden kansalaiset ovat tehneet vähintään 10 kauppaa vuonna 2017.



Kuva 6. Ulkomaalaisten vuonna 2017 tekemät kiinteistökaupat jaoteltuina valtioittain ostajan kansalaisuuden mukaan.

EU-valtioiden kansalaisten tekemät kiinteistökaupat painottuvat etenkin Uudellemaalle, Varsinais-Suomeen, Kanta-Hämeeseen sekä Päijät-Hämeeseen. Vuosina 2005–2017 muiden EU-valtioiden kansalaiset tekivät keskimäärin 70 kauppaa Uudellamaalla ja keskimäärin 29 kauppaa Varsinais-Suomessa. Tässä ryhmässä tehtiin lisäksi vuosina 2005–2017 keskimäärin 16 kauppaa vuodessa Kanta-Hämeessä sekä keskimäärin 14 kauppaa Päijät-Hämeessä sijaitsevista kiinteistöistä.

EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaisten kiinteistökaupat painottuvat etenkin Etelä-Karjalaan ja Etelä-Savoon. Myös Kymenlaaksosta ja Uudeltamaalta on ostettu kiinteistöjä jonkin verran enemmän kuin muista maakunnista. EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaiset ovat tehneet vuosina 2005–2017 Etelä-Karjalassa keskimäärin 76

kiinteistökauppaa vuodessa ja Etelä-Savossa keskimäärin 61 kauppaa vuodessa. Lisäksi EU:n ulkopuolisten valtioiden kansalaiset ovat tehneet Kymenlaaksossa vuosina 2005–2017 keskimäärin 25 kauppaa vuodessa sekä Uudellamaalla keskimäärin 21 kauppaa vuodessa. Kun tarkastellaan kaikkia ulkomaalaisten tekemiä kiinteistökauppoja vuosina 2005–2017, kolme suosituinta maakuntaa ovat olleet Etelä-Savo, Etelä-Karjala ja Uusimaa.

2.3 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö

Valtioneuvoston kanslian asettama valtion kokonaisturvallisuuden parantamista kiinteiden omaisuuden siirroissa -työryhmä teetti tammikuussa 2018 kansainvälisen tarkastelun oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta strategisten kohteiden lähellä. Raportti on kokonaisuudessaan valtioneuvoston Hankeikkunassa (VNK009:00/2017). Seuraavassa esitetään yhteenveto raportissa tarkastellusta ulkomaiden lainsäädännöstä.

Ruotsi

Ruotsissa ei ole tällä hetkellä voimassa ennakoilmoitusvelvollisuutta, maanhankintalupamenettelyä tai muuta tavanomaisesta kiinteistösäätelystä poikkeavaa menettelyä, kun on kyse kiinteistön hankkimisesta, omistamisesta tai hallinnasta strategisten kohteiden lähellä. Kiinteistömarkkinoita on Ruotsissa vapautettu säätelystä 1990-luvun alusta lähtien. Esimerkiksi laki ulkomaalaisten oikeudesta omistaa kiinteää omaisuutta (1982:618) kumottiin 31.12.1992.

Ruotsissa jokaisen omaisuus on turvattu Hallitusmuodon (*Regeringsformen*, 1974:152) 2 luvun 15 §:ssä. Säännös omaisuuden turvaamisesta merkitsee sitä, että omaisuuden lunastaminen tai muu pakkohaltuunotto voi Ruotsissa tapahtua vain yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan. Lähtökohtaisesti lunastaa saadaan vain sen verran kuin tarve vaatii ja vain silloin, kun muulla keinolla, kuten esimerkiksi vapaaehtoisella kaupalla tai tilusvaihdolla ei päästä tavoiteltuun tulokseen. Lunastuslain (*Expropriationslag*, 1972:719) mukaan lunastus ei ole sallittua myöskään silloin, jos lunastuksesta aiheutuvat haitat ovat suuremmat kuin se kokonaishyöty, joka lunastuksesta koituu. Lunastuslain lisäksi lunastuksesta on säädetty myös muun muassa tie-laissa (*Väglag*, 1971:948), ratalaissa (*Järnvägslag*, 1995:1649) sekä kaavoitus- ja rakennuslaissa (*Plan och bygglag*, 2010:900).

Lunastusperusteet on pyritty luettelemaan mahdollisimman tyhjentävästi lunastuslaissa ja muiden kuin lunastuslaissa säädettyjen lunastusperusteiden soveltaminen on harvinaista. Lunastus voidaan toimittaa esimerkiksi taaja-asutuksen tarpeisiin, julkisen liikenteen tarpeisiin, energiansiirron, vesi- ja viemäriverkkojen, elinkeinotoiminnan ja luonnonsuojelun tarpeisiin. Turva-alue voidaan perustaa suojeltavan kohteen, kuten esimerkiksi ydinvoimalan, lentokentän tai sähköaseman ympärille tai liikenneyhteyksien turvaamiseksi. Suoja- ja turva-alueiden tarkoituksena on vähentää suojeltavaan tai turvattavaan kohteeseen kohdistuvia uhkia tai vaaratekijöitä.

Lunastaa voidaan myös muuhun yleishyödylliseen toimintaan. Viimeksi mainitun yleislausekkeen perusteella voidaan lunastaa, vaikka mikään muu lunastusperusteista ei soveltuisi, jos lunastus tapahtuu valtion, kunnan, maakunnan tai kuntayhtymän käyttöön tulevan rakennuksen, liikehuoneiston tai muun rakennushankkeen tilantarpeen tyydyttämiseksi tai jolla muuten voi olla oleellista merkitystä valtiolle, seudulle tai tietyille kansanryhmälle.

Ruotsissa ei ole erityistä puolustuslunastuslakia, kuten Suomessa, vaan lunastaminen maanpuolustuksen tarpeisiin tapahtuu lunastuslain 2 luvun lunastusperusteiden nojalla. Lunastuslain mukaan lunastusperuste mahdollistaa alueiden, käyttöoikeuksien tai rasi-oikeuksien hankkimisen sotilaallisen maanpuolustuksen tarpeisiin tai muuhun kokonaisuusmaanpuolustuksen kannalta erityisen merkittävään tarkoitukseen.

Käytännössä ero Ruotsin ja Suomen lunastusjärjestelmien välillä ei ole merkittävä. Yleisen tarpeen ja erityisten lunastusperusteiden tulkitaan Suomessa pitävän tyypillisesti sisällään juuri niitä toimintamuotoja, joita varten lunastaminen Ruotsin lunastuslainsäädännössä yksilöityjen lunastusperusteiden mukaan on mahdollista.

Ruotsissa ei ole voimassa sääntelyä valtion tai kunnan etuosto-oikeudesta. Ruotsissa oli voimassa laki kunnan etuosto-oikeudesta (1967:868), jonka nojalla kunta saattoi tietyissä kiinteistökaupoissa tulla ostajan sijaan ja hankkia myytävän kiinteistön kunnan omistukseen. Laki kumottiin 1.5.2010. Laki ei koskenut hallituksen esityksessä tarkoitettuja kiinteistöluovutuksia.

Ruotsissa on voimassa harvaan asuttuja (*glesbygd*) ja tilusjärjestelyalueita (*omarronderings-område*) koskeva maanhankintalaki, jossa rajoitetaan lähinnä juridisten henkilöiden ja ulkopaikkakuntalaisten oikeutta ostaa maata (*Jordförvärvslag 1979:230*). Laki koskee myös kirkkoa, kuntia sekä valtiota. Lain tarkoituksena on edistää haja-asutusalueiden elinvoimaisuutta sekä parantaa maa- ja metsätilarakennetta. Laki rajoittaa myös yksityishenkilöiden mahdollisuutta ostaa maata. Ulkopaikkakuntalainen tarvitsee maanhankintaluvan (*förvärvstillstånd*) ostaessaan maata.

Ruotsin kiinteistönmuodostuslaissa (*Fastighetsbildningslagen 1979:988*) säädetään tilanmuodostuskysymyksistä kuten esimerkiksi lohkomisesta, pilkkomisesta ja yhdistämisestä. Tilan pitää lain mukaan olla sovelias tehtäväänsä eli maa- ja metsätalousten osalta myös taloudellinen tuotto huomioidaan. Esimerkiksi maa- ja metsätaloutta ei saa vapaasti jakaa eikä jakamisella saa vaikuttaa kielteisesti metsätalouden harjoittamiseen. Laissa ei säädetä tarkkaa minimikokoa, mutta hallituksen esityksessä puhutaan linjauksena 200–250 kuutiometrin vuosittaisesta kasvusta. Suomen kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) ei ota kantaa kiinteistön käyttötarkoitukseen, mutta Ruotsissa kiinteistönmuodostamislainsäädännössä myös kiinteistön käyttötarkoitus on mukana, ja laki sisältää maa-, metsä- ja kalataloutta koskevat osittamisrajoitukset.

Tammikuussa 2017 julkaistussa Ruotsin kansallisessa turvallisuusstrategiassa todetaan turvallisuuspoliittisen tilanteen Euroopassa huonontuneen, minkä katsotaan aiheuttavan uusia vaatimuksia Ruotsin puolustuskyvylle. Ruotsin hallitus asetti 23.3.2017 kokonaisuun puolustustoiminnan parantamistarpeiden kartoittamiseksi parlamentaarisen komitean (Kommittedirektiv, Dir 2017:31). Komitean yhtenä tehtävänä on tutkia, onko Ruotsissa tarvetta säätää laki saman tyyppisestä strategisten kohteiden läheisyydessä käytettävästä valtion etuosto-oikeudesta, kuin mitä Suomessa 20.4.2017 päätetyssä valtion kokonaisturvallisuutta koskeneessa selvityksessä on esitetty.

Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvontaan strategisten kohteiden lähellä liittyy Ruotsissa suojelulaki (*Skyddslagen, 2010:305*), jossa säädetään toimenpiteistä, joiden avulla Ruotsissa voidaan parantaa rakennusten, muiden rakennelmien, alueiden ja muiden tällaisten kohteiden turvallisuutta tuhotyön, terrorismin ja vakoilun varalta sekä ehkäistään muilla tavoin kokonaisuun puolustuksen kannalta salaisten tietojen paljastumista.

Suojelutarpeen niin vaatiessa voidaan lain perusteella tehdä päätös, että laissa tarkemmin määritellyt siviili- ja sotilasarakennukset, muut rakennelmat, alueet tai kohteet ovat suojelukohteita (*skyddsobjekt*). Suojelukohde voidaan perustaa toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräaikaiseksi. Päätöksen suojelukohteen perustamisesta tekee eduskunnan ja hallituksen tarpeisiin osoitettujen suojelukohteiden osalta Ruotsin hallitus ja muiden siviilikohteiden osalta paikallinen lääninhallitus. Sotilaskohteiden osalta perustamispäätöksen tekee Puolustusvoimat.

Sotilasturva-alueet lakkautettiin vuonna 2010 suojelulain tullessa voimaan ja ne muuttivat suojelulain mukaisiksi suojelukohteiksi. Sotilasturva-alueiden palauttamisen turva-aluevalikoimaan katsotaan kuitenkin nykyisessä turvallisuuspoliittisessa tilanteessa keinoksi turvata nykyistä paremmin sotilaallista toimintaa esimerkiksi maantieteellisesti suojelulain mahdollistamia suojelukohteita laajemmilla alueilla. Tästä syystä

kokonaisuomaanpuolustustoiminnan parantamistarpeiden kartoittamiseksi asetetun parlamentaarisen komitean erääksi tehtäväksi on annettu velvoite selvittää, onko Ruotsissa tarvetta sotilasturva-alueiden perustamiselle ja mitä rajoituksia tällaisilla turva-alueilla tulisi olla voimassa.

Norja

Yksityinen omaisuus on suojattu Norjan perustuslailla (*Kongeriket Noregs Grunnlov*, 1814). Omaisuudensuojaan voidaan puuttua lunastamalla kiinteistö yleiseen käyttöön täyttä korvausta vastaan (*Grunnlov*, 105 §). Lunastuslaissa (*Oreigningslov*, 1959) on säädetty lunastuksesta yleisesti, mutta tämän lisäksi useissa muissa laeissa on säädetty erityisistä lunastusperusteista. Lunastuslain mukaiset lunastusperusteet on lunastuslain 1 luvun 2 pykälässä lueteltu kattavasti ja niitä on yhteensä 55 kappaletta. Lunastus Norjassa on mahdollista muun muassa seuraavia käyttötärpeitä varten: kirkko ja hautausmaa, koulu, vankila, puhelin- ja lennätinasema, antennitukiasema, satama, poliisi, sotilashuolto, lentoasema, rautatie, tie, lämpövoimalat, tuuliturbiinit, voimajohdot, ampumaradat, ydinvoimala, jätevedet ja viemärit, luonnonsuojelu. Esimerkkeinä laeista, joissa lunastuslain ohella säädetään erityisiä lunastusperusteita ovat maankäyttö- ja rakennuslaki (*Plan- og bygningslov*, LOV 2008-06-27 nr 71), jossa on säädetty lunastusperusteista koskien lunastusta yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin ja maantielaki (*Veglov*, 1963), jossa säädetään lunastuksesta maantien rakentamista varten.

Norjan lainsäädäntö ei nykyisellään tunne etuosto-oikeutta. Aikaisemmassa, vuonna 1974 voimaan tulleessa toimilupalaissa oli säädetty, että etuosto-oikeutta voidaan käyttää mihin tahansa julkiseen tarkoitukseen. Etuosto-oikeutta koskevat säännökset kuitenkin kumottiin 1990-luvulla.

Norjassa kaikkia käytössä olevia toimintatapoja strategisten kohteiden turvaamiseksi ei kerrota julkisesti, vaan osaksi kohteiden turvaaminen tapahtuu sopimusteitse. Norjan lainsäädännössä ei ole yleisiä maanomistuksen ja -vaihdannan rajoituksia. Norjassa haasteena strategisten kohteiden turvaamisen osalta on tulevaisuudessa se, että aikaisemmin nämä kohteet olivat syrjäseuduilla sijaitsevia sotilasalueita, mutta nykyään strategisia kohteita ovat näiden lisäksi erilaiset kaupunkiympäristöjen rakenteet. Näiden kaupunkikohteiden suojeleminen esimerkiksi terrorismilta tulee aiheuttamaan aikaisempaa enemmän kustannuksia ja vaatimaan myös enemmän lainsäädäntöä kohteiden turvaamiseksi.

Maatalousmaan hankinnan luvanvaraisuudesta säädetään nk. toimilupalaissa (*Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, konsesjonsloven*, LOV 2003-11-28 nr 98).

Maatalousmaan hankinta on luvanvaraista silloin, kun kyseessä ei ole läheisessä sukulaisuussuhteessa toisiinsa olevien välillä tehty kauppa. Laki on säädetty turvaamaan maatalouden säilymistä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi ulkomaalaisen on hankalaa hankkia maata maatalousmaaksi määritellyltä alueelta, eli useimmiten siltä alueelta, joka ympäröi strategisia kohteita haja-asutusalueella. Maatalousmaata hankkivan henkilön tulee esittää todistus siitä, että hän on kykenevä harjoittamaan maataloutta. Laki muuttui kesällä 2017 siten, että metsäkiinteistön, jolla ei ole rakennusta, saa hankkia ilman erillistä lupaprosessia. Muutoin ulkomaalaisten oikeutta ostaa tai omistaa maata ei ole rajoitettu.

Yleensä strategisesti merkittävät kohteet sijaitsevat alueilla, joilla valtio omistaa maata laajalti myös strategisen kohteen ympärillä niin, että niiden ympäristössä ei erikseen tarvitse rajoittaa maanomistusta. Näiden kohteiden ympäröivät alueet on haja-asutusalueilla luokiteltu yleensä maankäyttö- ja rakennuslain (*Plan og bygningslov*, 2008) mukaisiksi maatalouden, luontoarvojen ja porotalouden alueiksi. Omistus- ja siirtolanteisiin ei tällöin voida puuttua kaavan keinoin, mutta tällaisille alueille ei lähtökohtaisesti saa rakentaa muita kuin maatalouteen liittyviä rakennelmia, eikä maata saa osittaa. Poikkeuslupia voidaan myöntää, mutta tällöin prosessissa on mukana paikallis- ja valtionhallinnon edustaja sekä turvallisuusviranomainen. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden luokitella alue eritysalueeksi, jolloin alueelle voidaan määrätä vielä tiukempia ositus- ja rakennusrajoituksia.

Sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa että yleisessä lunastuslaissa mahdollistetaan suoja-alueiden lunastus strategisten kohteiden lähellä. Suoja-aluetta voidaan lunastaa niin kauas strategisesta kohteesta, kuin on tarpeellista.

Tanska

Tanskassa jokaisen omaisuus on turvattu perustuslain (Danmarks Rigens Grundlov, 169:1953) 73 §:ssä. Säännös omaisuuden turvaamisesta merkitsee sitä, että omaisuuden lunastaminen tai muu pakkohaltuunotto voi Tanskassa tapahtua vain yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan. Lunastus voi tapahtua yleisen lunastuslain (Lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, 1161:2008) tai usean muun lain, kuten maantielain (Lov om offentlige veje, 1520:2014), yksityistielain (Bekendtgørelse af lov om private fællesveje, 1537:2010), kaavoituslain (Lov om planlægning, 1351:2015) ja luonnonsuojelulain (Lov om naturbeskyttelse, 884:2004), nojalla. Kuitenkin kaikissa niissä valtiolle tapahtuvissa lunastuksissa, jotka eivät koske luonnonsuojelualueita, noudatetaan yleistä lunastuslakia.

Valtion turvallisuus katsotaan Tanskassa yleiseksi tarpeeksi ja lunastuslain perusteella on lunastettu alueita myös sotilas- ja puolustustarkoituksiin. Nykyään puolustus-tarkoituksiin lunastetaan lähinnä pieniä alueita teknisiin tarkoituksiin.

Tanskassa ei ole voimassa lainsäädäntöä, jolla rajoitetaan kiinteistöjen vaihdantaa, omistamista tai hallintaa strategisten kohteiden lähellä. Kiinteistöjen hankkimista on kuitenkin rajoitettu yleisellä tasolla maanhankintalaissa (*Lov om erhvervelse af fast ejendom*, 566:1986). Laki ei erottele Tanskan kansalaisia ulkomaalaisista vaan kaikkien maata hankkivien on täytettävä lain asettama ehto vakituisesta asumisesta Tanskassa ennen maan hankkimista. Liittyessään EU:hun Tanska sai luvan pitää erityis-sääntönsä koskien vapaa-ajan kiinteistöjen omistusrajoituksia. Maanhankintalain nojalla onkin annettu asetus (*Bekendtgørelse om erhvervelse af fast ejendom*, 764/1995), jolla säädetään, että EU ja EFTA -maiden kansalaiset ja näihin maihin rekisteröidyt yritykset voivat hankkia vakituisen asumiseen tarkoitettuja asuntoja ja liikekiinteistöjä, mutta eivät vapaa-ajan asuntoja.

Viro

Viro liittyi Euroopan unioniin yhdessä Latvian, Liettuan, Puolan, Slovakian, Tsekin ja Unkarin kanssa vuonna 2004. Jäseneuvotteluiden aikaan maat pyysivät saada säilyttää rajoituksensa maanomistuksesta liittymisen alkuvaiheessa, ja niille myönnettiin 7 vuoden (Puolalle 12 vuoden) siirtymäaika, jolloin maanomistusta voidaan rajoittaa. Syynä tähän oli uusien ja vanhojen jäsenvaltioiden epäsuhta tuloissa ja maan hinnassa, sekä uusien jäsenvaltioiden maatalousmaiden heikot luottomarkkinat.

Siirtymäajan jälkeen tuli voimaan laki maanhankinnan rajoittamisesta (*Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus*, 57/2012). Lain 3 luvun mukaan Viron puolustus-syistä maan hankkimista tietyillä alueilla on rajoitettu. Rajoitus koskee sellaisia luonnollisia henkilöitä, jotka eivät ole Euroopan talousalueen valtion kansalaisia, sekä sellaisia oikeushenkilöitä, joiden kotipaikka ei ole ETA-sopimusalueen valtio. Rajoitus koskee kaikkia meressä sijaitsevia saaria lukuun ottamatta Saarenmaata, Hiidenmaata, Muhua ja Vormsia. Lisäksi rajoitus koskee laissa erikseen lueteltuja kuntia Ida-Virumaan, Tartumaan, Pölvamaan ja Võrumaan maakunnissa. Maanhankinnan rajoitukset koskevat siis saarten lisäksi ainoastaan Viron ja Venäjän välistä rajaseutua, eikä vastaavia rajoituksia ole Latvian vastaisella rajalla. Lainsäädännössä ei ole määriteltä muita strategisia kohteita tai suojavyöhykkeitä. Virossa on maanhankintarajoituksia lisäksi maa- ja metsätalousmaan osalta. Rajoituksilla pyritään turvaamaan kotimainen maa- ja metsätaloustuotanto.

Lunastuslain (*Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*, 1995) mukaan yksityistä omaisuutta saadaan lunastaa muun muassa seuraaviin käyttötarkoituksiin: poliisi, tulliviranomaiset, pelastuslaitos, energiantuotanto- tai siirto, yleisten teiden ja rautateiden sekä aukoiden rakentaminen, vesiväylien rakentaminen, maisemansuojelu, luonto- ja kulttuuristen kohteiden suojelu ja säilyminen, puolustustarkoitus ja kansainväliset sopimukset sekä muut laissa säädetyt tarkoitukset. Lunastuslain nojalla omaisuutta voidaan siten lunastaa muiden tarkoitusten lisäksi puolustuksen tarkoituksiin.

Viron puolustuslain (*Riigikaitseliste sundkoormiste seadus*, 1995) nojalla kiinteistöjä ei voida lunastaa, mutta niille voidaan myöntää kokonaisturvallisuuden perusteella väliaikainen käyttöoikeus. Käyttöoikeus voidaan myöntää lain 4 luvun 1 §:n mukaan muun muassa maahan, rakennuksiin, rakennelmiin sekä sähkö-, kaasu, ym. linjoihin. Päätöksen käyttöoikeuden myöntämisestä tekee maan hallitus. Lupaa voi hakea puolustusvoimien komentaja sotatilan tai nostetun puolustusvalmiuden tilan aikana puolustusvoimien yksikön komentajan esityksestä.

Viron lainsäädännössä tunnetaan myös etuosto-oikeus, mutta sitä ei käytetä maan hankkimiseksi valtiolle strategisten kohteiden lähellä. Sitä ei myöskään käytetä yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin, kuten useissa muissa maissa. Etuosto-oikeus on yksityishenkilölle annettava oikeus, joka kirjataan maarekisteriin. Lain mukaan etuosto-oikeus on yhteisomistajilla, jos toinen tai joku omistajista haluaa myydä kiinteistön.

Virossa rakennuskaaren (*Ehitusseadustik*, 2015) 120 ja 121 §:ssä säädetään rakentamisesta ja sen rajoituksista valtion puolustukseen tarkoitettujen rakennusten läheisyydessä ja sellaisten rakennusten läheisyydessä, jotka voivat vaikuttaa valtion puolustukseen liittyvien rakennusten käyttöön. Tällaisissa tapauksissa rakentaminen, rakennusten laajentaminen tai uudistaminen on kielletty ilman puolustusministeriön antamaa lupaa. Lupa tarvitaan, jos suunniteltu rakennus tai rakennelma tulee olemaan yli 28 metrin korkuinen, suunniteltu rakennus tai rakennelma sijaitsee valtion puolustukseen tarkoitettujen rakennusten suoja-alueella, suunniteltu rakennus tai rakennelma voi vähentää valtion puolustukseen tarkoitettujen rakennusten käyttökelpoisuutta tarkoitukseensa.

Unkari

Unkarissa omaisuus on suojattu perustuslailla ja omaisuudensuojaan voidaan puuttua lunastuksella, jonka täytyy tapahtua yleiseen tarpeeseen. Lunastuslailla (CXXIII 2007) säädetään lunastuksen tavoitteista ja perusteista, menettelystä ja korvausten määrittämisestä. Rakennuslain (LXXVIII 1997) mukaan voidaan kiinteistö ottaa yleiseen käyttöön tietyillä alueilla ilman lunastusmenettelyä. Erästä yleisestä tarpeesta säädetään

moottoritelaisissa (CXXVIII 2003), jossa todetaan yleisen tarpeen edellytyksen täyttyvän, jos maata lunastetaan moottoritietä varten. Paikallishallinnoille on annettu rakennuslailla valta säätää omia asetuksia liittyen alueiden kehittämissuunnitelmiin, jolloin näitä suunnitelmia voidaan toteuttaa lunastamalla. Lunastuslain 2 §:ssä luetellaan tarpeet, joiden toteuttamiseksi lunastusta voidaan käyttää. Näitä ovat esimerkiksi valtion puolustus, alueiden käytön suunnittelu, energiantuotanto, rakennussuojelu, luonnonvarojen suojeleminen, telekommunikaatio ja kaivostoiminta.

Alueiden lunastaminen puolustustarkoituksiin on mahdollistettu Unkarin lainsäädännössä. Lunastuslain lisäksi tästä säädetään Puolustuslain (2011 CXIII) 47 luvussa, jolla säädetään maan ennaltaehkäisevästä puolustuksesta. Lain 79 §:n mukaisesti kansallisen turvallisuuden nimissä voidaan rajoittaa luonnollisten henkilöiden ja oikeushenkilöiden oikeutta omistaa. Saman pykälän nojalla turvataan strategisesti tärkeän infrastruktuurin suojeleminen. Hallitus voi määrätä perusoikeuskirjan (SopS 66 ja 67/2009) 51 artiklan 3 kohdan perusteella puolustuslain 47 luvun 79 § mukaisesti muun muassa lainvalvontaviranomaisen tilapäisellä luvalla tapahtuvasta maanpuolustuksen kannalta kriittisen infrastruktuurin suojelesta ja rajoituksista, jotka kohdistuvat muiden valtioiden, luonnollisten ja oikeushenkilöiden sekä epävirallisten järjestöjen omistaman omaisuuden omistusoikeuksiin.

Valtio voi käyttää etuosto-oikeutta hankkiakseen omistukseensa suojeltuja historiallisia rakennuksia, kiinteistöjä luonnonpuistoissa tai moottoriteiden rakentamiseen suunnitelluilla alueilla. Maatalousmaan ollessa kyseessä ensisijainen etuosto-oikeus on maan nykyisillä käyttäjillä, toissijainen naapurikiinteistöjen omistajilla ja heidän jälkeensä Unkarin valtiolla.

Maanomistuslaissa (2013/CXXII) on säädetty, että maatalousmaan omistajan tulee työskennellä täysipäiväisesti Unkarin maataloussektorilla. Muun maan kuin Unkarin kansalainen saa ostaa ja omistaa ainoastaan kaupunkialueella sijaitsevia kiinteistöjä ja asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä. Oikeushenkilöt (esim. yhtiöt) eivät saa hankkia maatalousmaata. Tämä pätee niin unkarilaisiin kuin EU- ja muihin maihin rekisteröityihin juridisiin henkilöihin.

Muiden maiden kuin Unkarin kansalaisille kiinteistön ostaminen on luvanvaraista. Euroopan Unionin jäsenmaiden kansalaisille ostaminen ja omistaminen on yksinkertaisempaa viisumivapauden vuoksi. Muiden kuin EU-maiden kansalaiset joutuvat ensin hakemaan viisumia, jonka myöntämisen jälkeen he voivat hakea lupaa kiinteistön ostoon. Vaikka lupa useimmiten myönnetään, saattaa prosessi kestää kuukausia.

Saksa

Saksassa ei ole rajoitettu oikeutta ostaa tai omistaa kiinteistöjä. Sekä yksityinen omaisuus että yksityishenkilön omistusoikeus on turvattu Saksan perustuslain (*Grundgesetz*, 1949) 14 §:ssä. Samassa laissa myös säädetään omistusoikeuden velvoittavan. Tällä tarkoitetaan sitä, että kiinteistön on palveltava myös yhteisöä.

Yksityisen omaisuuden suoja koskee siis kaikkia luonnollisia henkilöitä, myös ulkomaalaisten yksityishenkilöiden omistuksia. Kaikki juridiset henkilöt voivat hankkia omaisuutta yksityisoikeudellisin perustein, mutta kaikki eivät ole oikeutettuja omaisuusuojaan. Juridisista henkilöistä suoja koskee sekä saksalaisia että EU-maihin rekisteröityjä yhtiöitä. Sen sijaan, jos kyseessä on EU-maiden ulkopuolelle rekisteröity yhtiö, voi liittovaltion hallitus halutessaan asettaa sen kiinteistön hankinnan luvanvaraiseksi. Tiedossa ei kuitenkaan ole, että tällaista määräystä olisi koskaan annettu.

Kiinteistön omistus- tai käyttöoikeus voidaan Saksassa lunastaa, jos yleinen tarve sitä vaatii, eikä muilla keinoilla päästä vastaavaan lopputulokseen. Lunastus voi perustua joko suoraan lainsäädännössä annettuun oikeuteen lunastaa, tai oikeudelliseen harkintaan. Lunastuksen edellytyksenä on ennakoarvointi (kustannus-hyötyanalyysi) ja lunastetusta omaisuudesta maksetaan täysi rahakorvaus.

Infrastruktuurin rakentamiseksi voidaan lunastaa muun muassa liittovaltion maantielain (*Fernstrassengesetz*), osavaltioiden tielakien, liittovaltion vesireittilain (*Wasserstrassengesetz*) ja liittovaltion ilmailulain (*Luftverkehrsgesetz*) perusteella. Kaupunkisuunnittelun toteuttamiseksi liittovaltion rakennuskaareissa (*Baugesetzbuch*) on säädetty lunastuksen yleisistä perusteista, menettelystä ja korvauksista kaupunkisuunnitteluun liittyvissä lunastustilanteissa. Kaivostoiminnasta johtuvia sekä yksittäisten talojen että kokonaisten kylien siirtoja voidaan tehdä liittovaltion kaivoslain perusteella (*Bundesberggesetz*).

Esimerkiksi Baijerin osavaltion lunastuslain (*Bayerisches Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung*, 1978) mukaan lunastusta voi käyttää esimerkiksi huoltoa tai jätehuoltoa palvelevien julkisten tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen ja alueen, maakunnan tai kunnan vastuulla olevien tehtävien tai liittovaltion, osavaltion tai muun juridisen henkilön lakisääteisten tehtävien hoitamiseksi tarvittavien tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen sekä yleisen turvallisuuden säilyttämiseksi tarvittavien tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen.

Käytännössä lunastusta voidaan Saksassa tarvittaessa käyttää puolustusvoimien tarvitsemien maa-alueiden ja muiden strategisten kohteiden hankkimiseksi valtion omistukseen. Lainsäädännössä ei ole määritelty sitä, miten laaja lunastuksen sisältö voi

olla. Klassisen määritelmän mukaan lunastus koskee kiinteää omaisuutta tai sen käyttöoikeutta. Tällä hetkellä kuitenkin keskustellaan siitä, voidaanko lunastuksella esimerkiksi rajoittaa ydinvoimaloiden toiminta-aikaa ja lakkauttaa niiden toimilupa.

Saksassa tunnetaan myös etuosto-oikeusmenettely. Sitä ei kuitenkaan voida käyttää strategisten kohteiden hankkimiseksi valtion omistukseen. Sitä vastoin erityisesti yhdyskuntasuunnittelun osalta Saksan liittovaltion rakennuslainsäädäntö ja siihen liittyvät osavaltioiden omat lainsäädännöt säätävät etuosto-oikeuden käytöstä eri osavaltioissa. Käytännössä etuosto-oikeutta käytetään harvoin, vaikka etuosto-oikeuteen oikeuttavia tilanteita onkin usein.

Kasarmialueet, puolustusvoimien harjoitusalueet ja muut merkittävät strategiset kohteet ovat Saksassa liitto- tai osavaltion omistuksessa.

Euroopan unioni

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta ja käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Lähtökohtaisesti EU-oikeus ei rajoita jäsenvaltioiden vapautta säätää kiinteän omaisuuden hankintaa koskevasta järjestelmästä, mutta järjestelmään on sovellettava muun muassa syrjäntäkieltoa, sijoittautumisvapautta ja yleisiä pääomien vapaata liikkuvuutta koskevia sääntöjä. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 63 artiklan 1 kohdassa kielletään yleisesti pääomanliikkeiden rajoitukset jäsenvaltioiden välillä. Koska sopimuksessa ei määritellä SEUT 63 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen pääomanliikkeiden käsitettä, unionin tuomioistuin on katsonut, että perustamissopimuksen 67 artiklan täytäntöönpanosta 24.6.1988 annetun neuvoston direktiivin 88/361/ETY (EYVL L 178, s. 5) liitteessä I olevalla nimikkeistöllä on ohjeellista merkitystä. SEUT 63 artiklan 1 kohdassa kielletään pääomanliikkeiden rajoituksina muun muassa toimenpiteet, joilla aiheutetaan se, että jossakin toisessa valtiossa asuvat henkilöt ovat vähemmän halukkaita tekemään sijoituksia tiettyssä jäsenvaltiossa. SEUT 63 artiklan 1 kohdassa määrätty kielto soveltuu myös rajoituksiin, jotka koskevat pääomanliikkeitä kolmansista maista.

SEUT 65 artiklan 1(b) kohdan mukaan 63 artikla ei rajoita jäsenvaltioiden oikeutta toteuttaa toimenpiteitä, jotka ovat perusteltuja yleisen järjestyksen ja turvallisuuden kannalta. Toimenpiteet ja menettelyt eivät kuitenkaan saa olla keino mielivaltaiseen syrjintään tai pääomien vapaan liikkuvuuden peiteltyä rajoittamista. Lisäksi perusteet, jotka oikeuttavat pääomaliikkeiden rajoittamisen suhteessa kolmansiiin maihin, eroavat eräiltä osin muihin EU:n perusvapauksiin sovellettavista määräyksistä. EU:n tuomioistuimen oikeuskäytännön valossa pääomien vapaata liikkuvuutta on mahdollista rajoittaa myös vetoamalla yleisen edun mukaisiin seikkoihin. Ne voivat liittyä maankäytön järjestämiseen sekä maatalous- ja ympäristöpolitiikkaan (esimerkiksi pysyvän asutuksen tai maatalousväestön säilyttäminen, elinkelpoisten maatilojen kehittyminen, tietyn taloudellisen toiminnan turvaaminen ja luonnon uhkien torjuminen). Rajoitusten on oltava syrjimättömiä ja oikeasuhteisia. Niiden on oltava suhteellisuusperiaatteen mukaisia eli niiden tulee pyrkiä takaamaan tavoitellun päämäärän saavuttaminen, eivätkä ne saa rajoittavuudeltaan ylittää sitä, mikä on välttämätöntä tämän kannalta.

EU:n perussopimuksilla ei puututa jäsenvaltioiden omistusoikeusjärjestelmiin (SEUT 345 artikla). Tämä ei merkitse sitä, että jäsenvaltioissa sovellettavia omistusoikeusjärjestelmiä eivät koskisi EUT-sopimuksen perustavanlaatuiset säännöt eli muun muassa syrjintäkieltoa, sijoittautumisvapautta ja pääomien vapaata liikkuvuutta koskevat säännöt. Kiinteistösijoitukset kuuluvat EU-oikeuden mukaan pääomanliikkeisiin. Ne mainitaan muun muassa EU:n pääomanliikkeiden nimikkeistössä. Pääomien vapaan liikkuvuuden periaate soveltuu sekä EU:n sisällä että suhteessa kolmansiiin maihin. Muita EU:n perusvapauksia sovelletaan EU:n perussopimusten nojalla vain jäsenvaltioiden välillä. Pääomaliikkeiden rajoitukset jäsenvaltioiden ja kolmansien maiden välillä ovat kiellettyjä. Näin voidaan muun muassa vahvistaa yhtenäistä rahaa sekä pyrkiä pitämään maailmanlaajuisia rahoituskeskuksia EU:n alueella. Kieltoon liittyy ns. stand still -lauseke. Kolmansiiin maihin voidaan soveltaa rajoituksia, jotka olivat voimassa 31.12.1993 ja jotka koskevat pääomanliikkeitä ko. maihin tai maista, jos näihin liittyy suoria sijoituksia, kiinteistösijoitukset mukaan luettuina.

EU:n tuomioistuin on EU:n sisäistä pääomaliikennettä koskevassa oikeuskäytännössä ottanut kantaa muun muassa vapaa-ajanasunnon hankkimista, maa- ja metsätaloukseen hankkimiseen liittyvää lupamenettelyä sekä maatalouslainsäädännön mukaista asumisedellytystä koskeviin kansallisiin säännöksiin. Se on tulkinnut suhteellisen suppeasti mahdollisuutta vedota yleisiin etuihin. EU:n sisäisissä tilanteissa saattaa nousta esiin myös sijoittautumisoikeutta koskevia kysymyksiä ja vapaa-ajan asuntojen osalta palvelujen vapaa liikkuvuus.

Euroopan unionista tehdyn sopimuksen 4 artiklan 2 kohdan määräyksen mukaan kansallinen turvallisuus säilyy yksinomaan kunkin jäsenvaltion vastuulla. Unionilla ei siten ole kansallista turvallisuutta koskevaa toimivaltaa.

Komissio antoi 13 päivänä syyskuuta 2017 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi Euroopan unioniin suuntautuvien ulkomaisten suorien sijoitusten seurannasta (COM(2017) 487 final), jonka keskeisenä tavoitteena on luoda puitteet ulkomaisten sijoitusten seurannalle jäsenvaltiossa, tiedonvaihtoa koskeva yhteistyömekanismi jäsenvaltioiden ja komission välillä, sekä antaa komissiolle oikeus turvallisuuden ja yleisen järjestyksen nojalla tarkastella niitä ulkomaisia sijoituksia, jotka voivat vaikuttaa EU-rahoitusta saaviin projekteihin tai ohjelmiin.

Ehdotuksen soveltamisala käsittää suorat ulkomaiset sijoitukset, jotka liittyvät turvallisuuteen sekä yleiseen etuun ja järjestykseen. Asetusehdotuksen suoran sijoituksen määritelmä sisältää kiinteistösijoitukset, joilla on turvallisuusulottuvuus. Sijoitusten seurannassa jäsenvaltiot ja komissio voivat harkita sijoituksen mahdollisia vaikutuksia esimerkiksi kriittiseen infrastruktuuriin, kuten energia, liikenne, tietoliikenne, datansäilyttäminen, avaruus- tai rahoitusinfrastruktuuri tai kriittiseen teknologiaan, kuten tekoäly, robotiikka, kyberturvallisuus, avaruus- ja ydinenergiateknologiat sekä teknologiat, joita hyödynnetään kaksikäyttötuotteissa ja lisäksi huoltovarmuuteen ja pääsyyn kriittiseen tietoon. Turvallisuuteen ja yleiseen etuun liittyvien sijoitusten arvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon myös sijoittavan yrityksen omistus- ja rahoitustausta erityisesti, kun kyseessä on valtionyhtiö. Asetus antaisi asianomaisille viranomaisille tietoa sen soveltamisalan piiriin kuuluvista sijoituksista muissa jäsenvaltioissa sekä mahdollisuuden pyytää komissiolta lausuntoa, jota voitaisiin käyttää kansallisen päätöksenteon tukena.

Muut kansainvälisoikeudelliset sitoumukset

Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan (SopS 63/1999) 1 artiklan 1 kappaleen mukaan jokaisella luonnollisella henkilöllä tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Artiklan 2 kappaleen mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtion oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen ja sakkojen maksamisen.

Pääomanliikkeitä on vapautettu maailmanlaajuisesti erityisesti Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD), Maailman kauppajärjestön (WTO) ja Kansainvälisen valuuttarahaston (IMF) piirissä. OECD:ssä on laadittu pääomanliikkeiden vapauttamiseen tähtäävä säännöstö (OECD *Code of Liberalisation of Capital Movements*). Se sisältää sitovia ja syrjimättömiä sääntöjä, jotka koskevat myös kiinteistötransaktiota. Suomi poisti pääomakoodeista varaumansa lukuun ottamatta maanomistusta Ahvenmaalla siinä yhteydessä, kun EU:n siirtymäaika päättyi. Monien muiden maiden

osalta varaumia on edelleen olemassa. Esimerkiksi Viron osalta varauma koskee kahdeksaatoista (18) kuntaa sen itärajalla ja pienempiä saaria (4 suurinta poisluettuna). On kuitenkin huomattava, että OECD:n säännösten 3 artikla mahdollistaa sen, että sopimusosapuoli toteuttaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeellisia muun muassa välttämättömien turvallisuusintressien suojaamiseksi.

Voimassa olevat palvelukauppaa koskevat sitoumukset WTO:ssa koskevat lähtökohteisesti yritystoimintaa, eivätkä siten kata esimerkiksi yksityishenkilön oikeuksia kiinteän omaisuuden osalta. Suomi ei ole varannut oikeutta rajoittaa WTO-sopimusten puitteissa kiinteän omaisuuden hankintaa. Poikkeuksen tästä muodostaa kesäasuntojen hankinta ja vuokraus, jos asuminen kestää yli kaksi vuotta. Palvelukauppaa koskeva yleissopimuskin mahdollistaa yleisiä poikkeuksia (XIV artikla). Sopimus ei siis estä jäsentä hyväksymästä ja toimeenpanemasta toimenpiteitä, jotka ovat välttämättömiä mm. yleisen järjestyksen turvaamiseksi, johon kuuluu myös turvallisuus. Lisäksi sopimus sisältää erityisen turvallisuuspoikkeuksia koskevan määräyksen (XIV bis artikla). Sen mukaan mikään sopimuksessa mm. ei estä jäsentä ryhtymästä toimenpiteisiin, joita se pitää välttämättöminä tärkeiden turvallisuussetujensa suojelemiseksi, esimerkiksi liittyen palvelujen tarjoamiseen, joka tapahtuu suoranaisesti tai epäsuorasti sotilaallisen laitoksen varustamiseksi.

Suomella on voimassa tällä hetkellä 67 kahdenvälistä investointisuojasopimusta (BIT) ja EU on tekemässä niin ikään useita investointisuojasopimuksia joko osana vapaa-kauppasopimuksia, kuten Kanandan sekä Euroopan unionin välinen laaja-alainen talous- ja kauppasopimus (ns. CETA, HE 149/2017 vp) tai itsenäisinä. Ne korvaavat vähitellen ainakin osan Suomen kahdenvälistä investointisuojasopimuksista. Sopimukset sisältävät kohtelustandardit (kansallinen kohtelu, suosituimmuuskohtelu, sekä oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu) ulkomaisille sijoittajille ja välitöntä ja välillistä pakkolunastusta koskevat määräykset.

Esimerkkinä viimeksi mainitusta on Suomen ja Sambian välillä sijoitusten edistämisestä ja suojaamisesta tehdyn sopimuksen (SopS 21/2014) määräys, jonka mukaan sopimuspuolen sijoittajien toisen sopimuspuolen alueella olevia sijoituksia ei pakkolunasteta tai kansallisteta eikä niihin kohdisteta muita suoria tai välillisiä toimenpiteitä, joilla on pakkolunastusta tai kansallistamista vastaava vaikutus, kuten varojen jäädyttämistä tai sijoituksen estämistä (jäljempänä pakkolunastus), ellei sitä tehdä yleisen edun vuoksi, ketään syrjimättä, oikeudenmukaista menettelyä noudattaen ja maksamalla siitä viipymättä riittävä ja tosiasiallinen korvaus. Tällaisen korvauksen on vastattava toimenpiteiden kohteena olevien sijoitusten käypää arvoa ja oltava sen pakkolunastetun sijoituksen arvon määräinen, joka sijoituksella oli välittömästi ennen pakkolunastuksen suorittamista tai ennen kuin pakkolunastus tuli yleiseen tietoon, sen mukaan, kumpi ajankohdista on aikaisempi.

Kahdenväliset investointisopimukset eivät siten yleensä estä sopimuspuolta ryhtymästä toimenpiteisiin, jotka tehdään yleisen edun vuoksi. Myös CETA-sopimuksessa on taattu valtioille lainsäädäntöoikeus lainmukaisten politiikkatavoitteiden, kuten turvallisuus, perusteella. CETA-sopimuksen yleisten poikkeamien (28.3.2 artikla) mukaan voidaan yleisen turvallisuuden suojelun perusteella poiketa myös syrjimättömydestä (kansallinen kohtelu ja *most favoured nation*, MFN), mutta poikkeaminen ei saa olla mielivaltainen, tai johtaa perusteettomaan syrjintään. Samanlaisissa olosuhteissa olevia osapuolia tulee kohdella samalla tavalla.

2.4 Nykytilan arviointi

Suomi on 1990-luvulta alkaen purkanut vaiheittain kiinteän omaisuuden hankintarajoituksia. Liittyminen Euroopan yhteisöihin velvoitti Suomea purkamaan osan kiinteistönomistuksen rajoituksia ja tultaessa 2000-luvulle ei rajoitusten pysyttämiseksi edes osittain nähty perusteita. Kansallisena lähtökohtana kiinteistönomistuksessa on ollut eri valtioiden kansalaisten ja erilaisten oikeudellisten yhteisöjen neutraali kohtelu, ja ulkomaalaisten kiinteistönhankintoihin Suomessa on suhtauduttu positiivisesti. Suomen 2,7 miljoonasta kiinteistöstä tällä hetkellä ulkomaalaisessa välittömässä omistuksessa on alle yksi prosentti eikä ulkomaalaisen kiinteistönomistuksen voida yleisellä tasolla katsoa muodostavan uhkaa kansalliselle turvallisuudelle tai muille yleisille eduille.

Neutraalia suhtautumista tulisi edelleen pitää sääntelyjärjestelmän lähtökohtana, mutta yleisessä turvallisuustilanteessa tapahtuneiden muutosten vuoksi nykyisen järjestelmän toimivuutta tulisi arvioida erityisesti kansallisen turvallisuuden näkökulmasta. Huolestuttavana kehityspiirteenä on pidettävä strategisesti merkittävien kohteiden läheisyydessä tapahtuvia yksittäisiä kiinteistönluovutuksia, jossa tosiasiallisesti määräysvaltaa käyttävä taho pyritään häivyttämään erilaisten välikäsijärjestelyiden avulla, kiinteistönomistajien tavoittaminen osoittautuu mahdottomaksi tai jossa hankittu kiinteistön käyttö poikkeaa tavanomaisena pidettävästä.

Nykyinen sääntely ei riittävästi vastaa niihin tarpeisiin, joita viranomaisilla on muuttuneen turvallisuustilanteen takia. Viranomaisilla tulisi olla Suomen kansainväliset velvoitteet huomioon ottaen mahdollisuus valvoa nykyistä paremmin valtion turvallisuuden kannalta keskeisiä kiinteistöomistuksia, ehkäistä ennakolta kansallisen turvallisuuden näkökulmasta arveluttavaa kiinteistönomistusta sekä tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin kansallisen turvallisuuden näkökulmasta tarpeellisten alueiden lunastamiseksi valtiolle.

Tällä hetkellä tilanteissa, joissa kiinteistönomistuksesta voitaisiin katsoa aiheutuvan vaaraa valtion turvallisuudelle, kiinteistö olisi lunastettavissa lunastuslain mukaisesti.

Tällöin lunastaminen olisi mahdollista yleiseen tarpeeseen perustuen. Puolustuslunastuslaissa mahdollisuus lunastukseen on rajattu tilanteisiin, joissa lunastus on tarpeen Puolustusvoimille säädettyjen tehtävien toteuttamiseksi. Puolustuslunastuslakia voitaisiin mahdollisesti tulkita siten, että kiinteän omaisuuden lunastaminen tapahtuu puolustustarkoituksiin silloin, kun lunastus tehtäisiin Puolustusvoimien toimintaedellytysten turvaamiseksi. Muuttuneessa turvallisuustilanteessa voimassa olevan sääntelyn ei voida katsoa muodostavan riittävän kattavaa ja käytännön tilanteisiin selkeästi soveltuvaa keinovalikoimaa valtion kokonaisturvallisuuden varmistamiseksi. Selkeyden vuoksi asiasta olisi tarpeen säätää nykyistä tarkemmin.

Etuosto-oikeudesta on puolestaan nykyisellään säädetty ainoastaan maan hankkimiseksi kuntien tarpeisiin yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Suomessa ei ole tällä hetkellä sääntelyä, joka kohdistuisi ulkomaalaisten kiinteistönomistuksen seurantaan. Ajantasaisen tilannekuvan muodostamisen kannalta voidaan pitää puutteena sitä, että millään viranomaisella ei ole tehtävänänsä ylläpitää tilannekuvaa kiinteän omaisuuden ulkomaalaisomistuksen kehittymisestä. Myöskään erityistä ulkomaalaisomistuksen seurantajärjestelmää ei ole. Lisäksi viranomaisten rekistereiden sisältämät tiedot ulkomaalaisista omistajista ovat sisällöltään suppeita ja osin puutteellisia. Erityisenä puutteena voidaan esimerkiksi mainita, että tilanteissa, joissa kiinteistön omistajan tiedoissa ei ole merkintää henkilötunnuksesta, henkilön tunnistaminen yksilöinti saattaa jäädä puutteelliseksi.

Yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden varmistaminen on laaja ja moniulotteinen kokonaisuus, jonka yhtenä osatekijänä on maanomistus. Kokonaisturvallisuuden varmistamiseksi nykyistä paremmin kiinteän omaisuuden omistuksen tai hallinto-oikeuden siirroissa ja merkittävässä investointihankkeissa edellyttää lainsäädännöllisten keinojen lisäksi muita toimenpiteitä.

Myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella alueiden käytön suunnittelujärjestelmällä on mahdollista vaikuttaa yhteiskunnan kokonaisturvallisuuteen. Valtioneuvoston 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tekemään päätökseen on lisätty kokonaisturvallisuuden huomioiva tavoite. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet. Asetettua tavoitetta ei kuitenkaan voida pitää kattavuudeltaan ja sitovuudeltaan riittävänä kansallisen turvallisuuden vaatimusten huomioimiseksi alueidenkäytön suunnittelussa.

Edellä mainitun lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä tulisi kehittää edelleen siten, että ne nykyistä paremmin ottaisivat huomioon kokonaisturvallisuusnäkökulman alueidenkäytön suunnittelussa ja rakentamisessa.

Koska Suomessa ei ole ollut voimassa sääntelyä ulkomaalaisten kiinteistönomistuksesta vuoden 2000 jälkeen, on mahdollista, että valtion kokonaisturvallisuuden kannalta erityisen merkityksellisiä kohteita on jo sellaisessa omistuksessa, että kiinteistöistä voi aiheutua mahdollista vaaraa valtion turvallisuusintresseille. Ennakkovalvonnan ja etuostolain säätäminen jättäisivät myös edelleen tiettyjä kiinteistöjä ja ostajajärjestelyitä seurannan ulkopuolelle. Lisäksi ehdotusta ennakkovalvontajärjestelmästä ja valtiolle esitettävästä etuosto-oikeudesta huolimatta voi syntyä tilanteita, joissa kiinteistön huomattaisiin omistusoikeuden jo siirryttyä aiheuttavan sellaista vaaraa turvallisuudelle esimerkiksi maankäytön muutoksien vuoksi, että kiinteistön hankkiminen valtion omistukseen lunastamalla voisi olla tarpeen. Lunastaminen olisi todennäköisesti useimmissa tapauksissa mahdollista jo voimassa olevan lunastuslain perusteella, mutta sekä viranomaisten toimintaedellytysten parantamiseksi sekä kiinteän omaisuuden siirtoihin liittyvän sääntelyn tarkentamiseksi sääntelyä on tarpeen kehittää.

Valmisteilla olevan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön tavoitteena on toteuttaa asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja luoda niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä palveleva, luotettava kirjaamisjärjestelmä. Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin kirjattaisiin tieto osakkeen omistuksesta, panttauksesta ja muusta osakkeeseen kohdistuvasta oikeudesta. Tavoitteena on lisäksi edistää asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä, omistajan tiedonsaantia sekä yhtiöiden hallintoa tarjoamalla pääsy viranomaisrekisterissä olevaan osaketta ja sillä hallittavaa kohdetta koskevaan tietoon. Rekisterissä oleva tieto auttaisi parantamaan viranomaisten tilannekuvaa kansalliseen turvallisuuteen vaikuttavasta osakkeenomistuksesta.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Hallituksen esityksessä keskitytään yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden parantamiseen säätämällä keinoista kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien hankkimiseksi valtiolle silloin kun kansallisen turvallisuuden varmistaminen sitä edellyttää. Tavoitteena on ehkäistä kansallisen turvallisuuden kannalta ei-toivotun kiinteistöomistuksen syntymistä siten, että valtion kiinteistöomaisuuden määrää ei lisättäisi muuten kuin tilanteissa, joissa muut keinot eivät riittävän tehokkaasti varmistaisi kansallista turvallisuutta.

Esitetyllä uudella sääntelyllä luotaisiin viranomaiselle keinoja tarvittaessa puuttua tilanteisiin, joissa kiinteistön omistamista saatettaisiin käyttää laittomaan toimintaan. Tavoitteena on, että viranomaisille nykyistä selkeämmin osoitetut keinot puuttua tilanteisiin, joissa kansallinen turvallisuus saattaisi vaarantua, vaikuttaisivat myös ennakkollisesti siten, että nyt säädettäväksi ehdotettuihin toimenpiteisiin ei tarvitse ryhtyä. Toisaalta ehdotetut toimenpiteet auttavat turvaamaan sen, että erityisesti kriisitilanteissa, joissa kiinteän omaisuuden omistamisella tai hallinnalla voi olla merkitystä esimerkiksi ulkomaiden tiedustelu- ja sotilasorganisaatioiden kykyyn vahingoittaa Suomen turvallisuusintressejä, Suomessa tulisi olla riittävät keinot ennakkollisesti varautua tällaisten tilanteiden varalta.

Kehittyäkseen kansantaloutena ja hyvinvointiyhteiskuntana Suomi tarvitsee investointeja ulkomailta. Ehdotetun sääntelyn lähtökohtana on positiivinen suhtautuminen ulkomaalaisomistukseen ja ulkomaisiin investointeihin. Ulkomaalaisomistuksen tilannekuvan parantamiseen liittyvä seurantajärjestelmä olisi toteutettava siten, että se häiritsee kiinteistökauppaa mahdollisimman vähän. Keskeistä on varmistaa, että kaupan osapuolista saadaan riittävät ja ajantasaiset tiedot, jotta omistuksen vaikutusta kansalliseen turvallisuuteen voidaan arvioida.

Lunastuslainsäädännön kehittämisen tavoitteena olisi luoda valtiolle viimesijainen keino puuttua kiinteistöjen omistussuhteisiin tilanteissa, joissa tämä olisi kansallisen turvallisuuden takaamiseksi perusteltua. Omistusoikeutta rajoitettaessa periaatteena olisi aina täysi korvaus. Lunastusta voisi käyttää vain tilanteissa, joissa tavoitetta ei olisi saavutettavissa muutoin. Ennalta arvioiden lunastuksia toteutettaisiin vuosittain vain yksittäistapauksissa.

Lunastusta ei voitaisi suorittaa, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Lähtökohtana on siten kiinteistövarallisuuden hankinta valtiolle vapaaehtoisin keinoin, esimerkiksi vapaaehtoisilla kaupoilla.

Valtion etuosto-oikeuden tavoitteena olisi varmistaa valtiolle lunastamista keveämpi puuttumiskeino tilanteissa, joissa ehdotettu lupamenettely ei tulisi sovellettavaksi. Ostajan kansallisuuteen sidottua ennakkovalvontaa voidaan yrittää kiertää erilaisin omistusjärjestelyin. Valtion etuosto-oikeuden hyödyntäminen voi olla tarpeen myös turvallisuusriskien ennalta ehkäisemiseksi tilanteissa, joissa kiinteistö ominaisuuksiltaan tai sijainniltaan mahdollistaisi ei-toivottavaa valtiollista vaikuttamista tai muuta yleisen turvallisuuden heikentämistä. Koska kiinteistön siirtoja tapahtuu vuosittain suuri määrä, noin 60 000 kappaletta, etuosto-oikeus rajoitettaisiin alueellisesti vain sellaisten turvallisuuskriittisten kohteiden läheisyyteen, joiden olemassaolo on julkisesti yleisessä tiedossa.

Lähtökohtana esitetyssä kokonaisuudessa olisi, että tiedot kansallisen turvallisuuden kannalta merkityksellisistä kiinteistön luovutuksista kerättäisiin hallinnollisesti mahdollisimman kevyellä menettelyllä. Tavoitteena on kansallisen turvallisuuden varmistaminen siten, että samalla ei tarpeettomasti vaikeuteta kiinteistönvaihdantaa.

Niissä ennalta arvioiden harvinaisissa tilanteissa, joissa kiinteistön sijainnin, käyttötarkoituksen tai kaupan osapuoliin liittyvien seikkojen vuoksi kiinteistön hankinnan edellytyksiä olisi tarpeen tarkemmin arvioida, edellytettäisiin tapauskohtaisesti lupamenettelyä. Luvantarpeen harkinta tehtäisiin osana ilmoituksen käsittelemistä. Lupa voitaisiin jättää myöntämättä, jos kiinteistön hankinnan arvioidaan vaikeuttavan muun muassa maanpuolustuksen järjestämistä ja alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista.

Tavoitteena on lisäksi, ettei ehdotettu sääntely olennaisesti lisäisi kiinteistökaupan hallinnollista taakkaa. Euroopan unionin tai Euroopan talousalueen ulkopuolisten ostajien tekemiä kiinteistökauppoja tehdään vuosittain enintään 500 kappaletta. Näistä valtaosa kohdistuu kiinteistöihin, joihin ei liity erityisiä yhteiskunnan turvallisuusintressejä. Tavoitteena on luoda kiinteistökaupan seurantajärjestelmä, jossa sähköistä asiointia täysimääräisesti hyödyntävällä menettelyllä kerättäisiin ulkomaisesta ostajasta ja suunnittelusta kaupan kohteesta tarvittavat tiedot viranomais seurannan mahdollistamiseksi. Niissä arviolta vuosittain yksittäisissä tai enintään kymmenissä tapauksissa, joissa kiinteistön sijainnin, käyttötarkoituksen tai muun seikan vuoksi ulkomalaiselle suuntautuvan kaupan hyväksyttävyyttä olisi ennalta tarkemmin tarpeen selvittää, edellytettäisiin hallinnollista lupamenettelyä. Myös lupa-asian käsittely tapahtuisi lähtökohtaisesti täysin sähköisesti ympäristössä ja lupamenettelyn kestolle voitaisiin säätää enimmäisaika hallinnollisen rasituksen rajoittamiseksi.

Lisäksi esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annettuun lakiin ehdotetuilla muutoksilla pyritään nopeuttamaan ja yksinkertaistamaan viranomaisten välistä tietojen vaihtoa ja siten varmistamaan ajantasaisen tilannekuvan muodostumista eri viranomaisilla.

Esityksen valmistelun yhteydessä nousi esiin, että myös valtion kiinteistövarallisuuden hallintaan liittyvä sääntely on osa kansallisen turvallisuuden varmistamiseen liittyvää kokonaisuutta. Hallituksen esityksen kohteena olevien lainsäädäntötoimien ohella kansallisen turvallisuuden varmistamista olisikin mahdollista kehittää edelleen nostamalla yhteiskunnan kokonaisturvallisuus valtion kiinteistöstrategiaan ja luovutuslakiin näkökohdaksi, johon tulisi kiinnittää huomiota harkittaessa valtion omaisuuden luokittelua strategiseen tai ei-strategiseen omaisuuteen tai harkittaessa valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksiä.

3.2 Toteuttamisvaihtoehdot

Puolustusministeriön selvityksessä Valtion kokonaisturvallisuudesta kiinteän omaisuuden siirroissa on kuvattu eräitä säädösteknisiä toteuttamisvaihtoehtoja valtion kokonaisturvallisuuden varmistamiseksi. Valtioneuvoston kanslian 1.6.2017 asettaman työryhmän tuli toimeksiantonsa mukaisesti selvittää edellä mainitussa selvityksessä esitettyjen ja muiden mahdollisten keinojen soveltuvuutta ja tarkoituksenmukaisuutta valtion kokonaisturvallisuuden parantamiseksi kiinteän omaisuuden siirroissa.

Nykyistä tehokkaamman valvonnan ja seurannan toteuttamiseksi eräiden kiinteistönhankintojen valvontaa ja rajoittamista koskeva sääntely olisi mahdollista toteuttaa siten, että se koskisi kaikkia niin sanottuja kolmansien maiden kansalaisia ja niiden alueilla kotipaikkaansa pitäviä yhteisöjä kiinteistön sijaintipaikasta riippumatta. Kiinteistönhankintaa koskeva luvanvaraisuus ei silloin olisi rajattu alueille, jotka olisivat merkittäviä maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden varmistamisen tai alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvallisuuden kannalta. Tällöin sääntely mahdollistaisi kolmansien maiden kansalaisten tai niiden alueilla kotipaikkaansa pitävien yhteisöjen kiinteistönhankinnan osalta kattavan tilannekuvan ylläpidon ja varautumisen myös mahdolliseen tällaisten tahojen merkittävään kiinteistönhankintaan koko maassa. Alueellisesti rajaamaton sääntely olisi lisäksi turvallisuusnäkökohtien kannalta varsin tehokas, koska sillä voitaisiin puuttua kiinteistönhankintoihin myös salaisten kohteiden läheisyydessä. Lisäksi välttyttäisiin alueellisesti rajatun vaihtoehdon mukanaan tuomilta tukinnanvaraisuuksilta rajattaessa soveltamisalueita.

Mainitun sääntelyn tavoitteiden saavuttamiseksi valmistelussa arvioitiin myös vaihtoehtoa, jossa kiinteistönhankintojen valvonta ja rajoittaminen olisi valittua Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen sekä huoltovarmuuden tarpeisiin kohdistuvan sääntelyn soveltamisalaa laajempaa. Vaihtoehtoisessa mallissa lupaedellytykset kattaisivat kansallisen turvallisuuden ylläpitoon liittyvien edellytysten lisäksi tarpeen mukaan taloudellisiin, yhteiskunnallisiin ja ympäristöllisiin uhkiin sekä luonnonvarojen kansalliseen saatavuuteen liittyviä edellytyksiä. Mahdolliset rajoittavat vaikutukset ulkomaisiin investointeihin voitaisiin huomioida lupaedellytyksissä ja rajaamalla sääntelyn soveltamisala asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle. Tämän mallin katsottiin kuitenkin poikkeavan siinä määrin kansallisesta kiinteistövaihdantaa koskevasta sääntelystä, että siitä päätettiin luopua.

Myös ehdotetun lain eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta osalta työryhmä päätyi rajaamaan lain soveltamisalaa sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan varmistamisen tai alueellisen koskemattomuuden valvonnan kannalta merkittäväällä alueella. Soveltamisalan laajentaminen koskemaan kaikkia sellaisia kiinteistön luovutuksia, joissa luovutuksen saajana oleva luonnollinen henkilö olisi muun kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen tai sellainen yhteisö, jonka kotipaikka olisi näiden alueiden ulkopuolella, ei olisi välttämätöntä sääntelyn tavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Valmistelussa oli esillä kaksi toteuttamisvaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan sen suhteen, missä vaiheessa luvanvaraiseen kiinteistönkauppaan puututaan. Nyt valitun mallin vaihtoehtona oli ratkaisu, jossa omistusoikeus ei siirtyisi ostajalle, jos lupaa ei voisi myöntää. Tämä olisi tapahtunut siten, että kiinteistönkauppaa ei voitaisi vahvistaa ilman ostajan esittämää lupaa. Mallia puoltaisi se, että tällöin vältyttäisiin jälkikäteeltä puuttumiselta kauppaan, joka saattaa tapauskohtaisesti muodostua hallinnollisesti työlääksi. Sanottu malli muuttaisi kuitenkin merkittävästi kaupanvahvistuksen tehtävää kiinteistönkaupan osana. Kaupanvahvistajan tehtävään olisi tällaisen ratkaisun myötä liitetty varsin vahva julkisoikeudellinen ulottuvuus, kun kaupanvahvistajan olisi tullut jättää kauppa vahvistamatta, jos edellytykset eivät olisi täyttyneet. Kaupanvahvistajan tehtävä olisi tällöin laajentunut siten, että kaupanvahvistajan olisi tullut selvittää se onko kyse sellaisista ostajista ja sellaisesta kiinteistöstä, joita ehdotettu laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta koskisi. Varsinkin luovutuksen kohteen kuuluminen lain alueelliseen soveltamisalaan on sellainen seikka, jota ei ole mahdollista selvittää reaaliaikaisesti. Tämä olisi merkinnyt sitä, että kolmansien valtioiden kansalaisten tai yhteisöjen ollessa ostajina kaupanvahvistajan tulisi saada hyvissä ajoin tiedot kaupasta näiden tarkistamiseksi, elleivät ostajat olisi esittäneet ennakkotietopyyntöön annettua vastausta.

Valtion kokonaisturvallisuudesta kiinteän omaisuuden siirroissa -selvityksessä ehdotetun tilannekuvamallin osalta työryhmä arvioi, että nykyinen käytäntö, jossa kukin viranomainen vastaa oman hallinnonalansa tilannekuvan ylläpidosta, on tarkoituksenmukaisin tapa reaaliaikaisen ja kattavan tilannekuvan luomiseksi. Työryhmä ei siten ehdota tilannekuvatoiminnan erillistä organisointia tai sen jonkinasteista keskittämistä. Viranomaisten välisen yhteistyön ja tietojen vaihdon parantamiseksi ehdotetaan lakia kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä annettavista tiedoista täydennettäväksi siten, että tietojen luovuttaminen tietopalveluna on mahdollisimman joustavaa. Vastaavasti kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annettuun lakiin ehdotettu muutos parantaisi viranomaisten välistä yhteistyötä. Myös viranomaisten välinen yhteistyö on keskeisessä asemassa tilannekuvan ylläpitämisessä.

3.3 Keskeiset ehdotukset

Kokonaisturvallisuuden parantamiseen pyrittäisiin useilla eri tilanteissa sovellettavissa olevilla keinoilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella alueidenkäytön suunnittelujärjestelmällä on mahdollista vaikuttaa kansallisen turvallisuuden edellytyksiin nykyistä enemmän. Maankäyttö- ja rakennuslakiin esitetään otettavaksi säännös kansallisesta turvallisuudesta alueidenkäytössä. Säännöksellä veloitetaan turvaamaan maanpuolustuksen, rajavalvonnan ja rajaturvallisuuden, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden kehittämistarpeet alueidenkäytön suunnittelussa sekä varmistamaan, ettei niiden toimintamahdollisuuksia heikennetä. Ehdotettu sääntely on kattavampi ja sitovampi kuin valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyvä kokonaisturvallisuutta koskeva tavoite. Maakuntakaavoihin ehdotetaan sisällytettäväksi ehdollinen rakentamisrajoitus alueilla, jotka on maakuntakaavassa osoitettu Puolustusvoimien tarpeisiin, kuten harjoitusalueilla.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Uusi laki korvaisi nykyisen puolustuslunastuslain ja olisi soveltamisalaltaan sitä laajempi. Kuten voimassa oleva puolustuslunastuslaki, myös ehdotettu laki sisältäisi vain ne säännökset, jotka ovat tarpeen yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden varmistamiseksi tapahtuvan lunastuksen erityisluonteen vuoksi. Muilta osin ehdotetussa laissa tarkoitettu lunastus tapahtuisi yleisen lunastuslain mukaisesti.

Voimassa olevan puolustuslunastuslain 4 §:ssä säädetyllä korkeimman käyvän hinnan mukaisella täydellä korvauksella on ollut merkittävä vaikutus puolustushallinnon

maapolitiikan onnistumisessa. Tämän vuoksi myös uudessa laissa ehdotetaan lunastetusta omaisuudesta suoritettavan kohteenkorvauksen määräämisperusteena säilytettäväksi kalleimman käyvän hinnan mukainen hintataso eli korkein käypä hinta.

Esityksessä ehdotetaan lisäksi säädettäväksi laki eräiden kiinteistöhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta. Lailla parannettaisiin viranomaisten tilannekuvaa kiinteistöjen ulkomaalaisomistuksesta sekä varmistettaisiin, että kaupan osapuolista saadaan riittävät ja ajantasaiset tiedot. Jos laissa säädettävällä ilmoitusmenettelyllä saatujen tietojen perusteella kiinteistön sijainnin, käyttötarkoituksen tai kaupan osapuoliin liittyvien seikkojen vuoksi kiinteistön hankinnan edellytyksiä olisi tarpeen tarkemmin arvioida, edellytettäisiin kiinteistön ostajalta lupaa kiinteistön hankkimiseen.

Lupamenettely koskisi Euroopan unionin ja Euroopan talousalueen ulkopuolisten maiden kansalaisia ja yhteisöjä. Suomessa toimivien tai Suomeen rekisteröityjen yritysten omistus pohja voi olla hyvinkin laaja-alainen ja jopa täysin ulkomainen. Yhteisöjä tai luonnollisia henkilöitä voidaan käyttää myös bulvaaneina edellä mainitun menettelyn kiertämiseksi. Kiinteistönomistusten uskottavan seurantajärjestelmän on siksi sisällettävä viranomaisille myös muita puuttumismahdollisuuksia kauppoihin, joilla voi olla vaikutusta valtion kokonaisturvallisuudelle.

Tästä syystä on tarpeen varmistaa myös valtiolle mahdollisuus tulla ostajan sijaan tilanteissa, joissa valtion turvallisuusintressit tätä edellyttäisivät. Ehdotetussa laissa valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla esitetään, että valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistö sijaitisi maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan tai alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen kannalta merkittäväällä alueella.

Etusto-oikeus rajattaisiin alueellisesti tiettyjen julkisesti tiedossa olevien turvallisuuden kannalta tärkeiden alueiden, kuten sotilasalueiden, läheisyyteen. Etusto-oikeus on katsottava kiinteistön lunastamista jossain määrin perusoikeuksia vähemmän rajoittavaksi toimeksi, koska myyjä on kauppaa tehdessään luopumassa kiinteistöstä, eikä ostajalla vielä ole omistusoikeutta. Valtion etuosto-oikeudella varmistettaisiin, että lunastamista käytettäisiin vain viimesijaisena keinona valtion turvallisuusintressien taakamiseksi.

Esitetyillä säädöksillä olisi toisiaan täydentävä soveltamisala.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Ehdotetun sääntelyn tarkoituksena on toimia ennaltaehkäisevästi ja kiinteistönhankintaa ohjaavasti tilanteissa, joissa kiinteä omaisuus sijaitsee kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävällä alueella. Pääasiallisena tarkoituksena ei siten ole lisätä valtion kiinteistöomistusta, vaan kohdistaa kysyntää muihin kuin kansallisen turvallisuuden kannalta strategisiin kohteisiin. Lisäksi ehdotetun lunastussääntelyn osalta tulisi ensisijaisesti pyrkiä lunastamaan esimerkiksi käyttöoikeuksia eikä kiinteää omaisuutta.

Keskeinen keino kansallisen turvallisuuden parantamiseksi kiinteän omaisuuden käytössä on välimatkan lisääminen suojattavan toiminnan ja sille mahdollisesti haittaa tai vaaraa aiheuttavan maankäytön välille. Valtiolla ei ole mahdollisuutta hankkia hallintaansa kaikkia niitä alueita, kiinteistöjä, rakennuksia tai rakenteita, jotka voivat potentiaalisesti muodostua uhkaksi kansallisille turvallisuusintresseille. Alue voi olla käytettävissä lukuisiin maankäyttömuotoihin ja vain jotkin niistä saattavat olla turvallisuuden takaamisen kannalta olennaisia. Näin ollen maanomistajaan kohdistuva hallintaa, omistusta, käyttöä tai rakentamista koskeva käyttöoikeuden rajoitus voisi vaihdella tapauskohtaisesti.

Kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävillä alueilla voi olla olemassa olevaa rakennuskantaa, jota ei kaikissa tapauksissa ole tarpeen hankkia valtiolle. Silti alueelle rakentamista voi olla tarpeen välttää uhkien hallitsemiseksi. Ylipäättään turvallisuuteen liittyvät tarpeet ovat usein kohdekohtaisia ja poikkeavat siten useimmista muista lunastustarpeista, jotka kohdistuvat tyyppillisesti yhdenvertaisesti kaikkiin alueen kiinteistöihin.

Esityksen taloudellisten vaikutusten määrällistä arviointia vaikeuttaa tilanteiden ja niihin liittyvien eri tekijöiden moninaisuus. Esityksellä olisi vaikutuksia valtion talousarvioon. Kiinteistöjen hankkiminen valtion omistukseen vapaaehtoisin kaupoin, etuosto-oikeutta käyttämällä tai lunastamalla aiheuttaa paitsi hankinnat tekeville viranomaisille kertaluonteisia kustannuksia myös hankitun kiinteistövarallisuuden hallinnasta ja ylläpidosta aiheutuvia jatkuvia kustannuksia, joihin tulee vuosittain varata tarvittavat määrärahat. Niinä vuosina kuin lunastukseen olisi turvaututtava lunastuskorvauksen määräraharave olisi ennakolta arvioiden 200 000 – miljoona euroa vuodessa. Koska lunastus on viimesijainen keino, lunastuksia ei kuitenkaan arvoida toteutettavan vuosit-

tain. Etuostoon liittyvän hankintakorvauksen arvioidaan olevan 150 000 – 800 000 euroa vuodessa. Vaikutusarvioon liittyy epävarmuuksia, joita kuvataan tarkemmin jäljempänä.

Lisäksi tavanomaista korkeamman hankintameno-olettaman johdosta valtiolle koituu verotulojen menetyksiä niissä tapauksissa, joissa valtiolle lunastetusta tai vapaaehtoisella kaupalla tai etuosto-oikeuden nojalla hankitusta kiinteistöstä syntyy omistajalle myyntivoittoa.

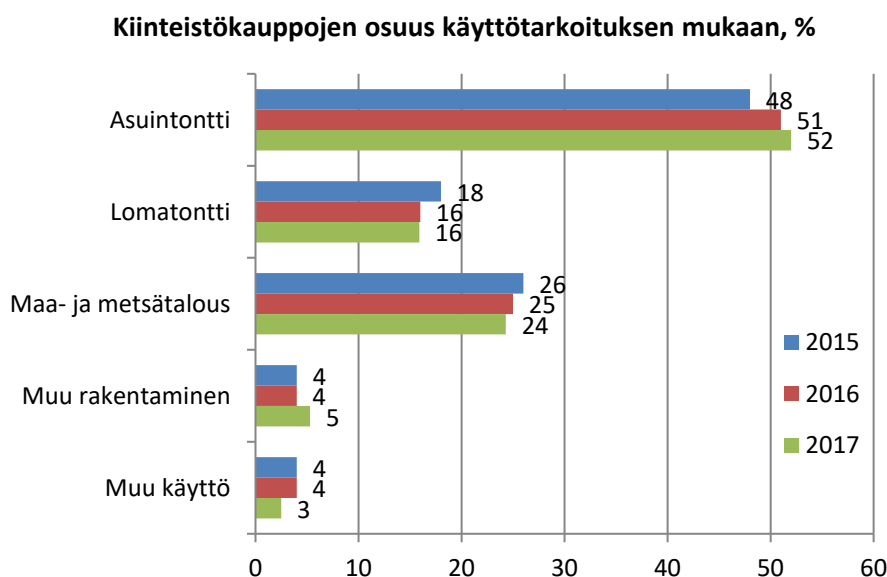
Määrärahan osoittaminen mainittuihin kiinteistönvaihdamia koskeviin toimiin olisi tehtävissä joko keskitetysti siten, että talousarviossa olisi koottu momentti esimerkiksi yli miljoonan euron kiinteistönhankinnoille. Tällöin määrärahan käytöstä päättäisi valtiovarainministeriö tai tarvittaessa valtioneuvoston yleisistunto. Silloin kuin määrärahan tarve on alle miljoona euroa, määräraha otettaisiin hankinnan tekemän tai muutoin kiinteistön käyttäjäksi tulevan viraston tai asianomaisen ministeriön toimintamomentilta.

Vaihtoehtoisesti asianomainen ministeriö tai virasto, jonka hallinnonalalla on havaittu tarve lunastukseen tai etuosto-oikeuden käyttämiseen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi, rahoittaisi kiinteistönhankinnan kokonaisuudessaan toimintamenoistaan. Tällöin ratkaisun kiinteistönhankinnasta tekisi sama taho, jolla on määräysvalta myös rahoituksesta.

Kiinteän omaisuuden tai siihen kohdistuvan erityisen oikeuden lunastus tulisi kyseeseen niissä tapauksissa, joissa se on tarpeen maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden valvonnan tai turvaamisen, rajaturvallisuuden tai rajavalvonnan vuoksi, valtion johtamisen, huoltovarmuuden ja välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamiseksi tai muun näihin rinnastettavissa olevan yleisen tarpeen turvaamiseksi. Toisin kuin voimassa olevassa puolustuslunastuslaissa, lunastusta ei enää rajattaisi vain puolustustarkoituksiin, joten lunastustarve voi realisoitua aiempaa useammin. Puolustuslunastuslain perusteella lunastukseen on turvauduttu erittäin harvoin. Lunastettavat alueet ovat kuitenkin olleet pinta-alaltaan varsin suuria, muutamasta kymmenestä hehtaarista useaan tuhanteen hehtaariin, mikä on tehnyt yksittäisistä lunastuskorvauksista varsin huomattavia. Ennalta arvioiden vuosittaisten lunastusten lukumäärä olisi vastaisuudessa hieman aiempaa suurempi, mutta niiden yksikkökoko pinta-alaltaan ja arvoltaan todennäköisesti aiempaa pienempi.

Lunastusmahdollisuus olisi käytettävissä vain, jos kiinteistön hankkiminen valtiolle ei onnistu vapaaehtoisin kaupoin. Esityksen mukaan lunastettavasta omaisuudesta tulee määrätä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus (kohteen korvaus). Lunastettava kohde arvioidaan yleensä kaupp-arvomenetelmällä käyttäen vertailutietona kauppahintarekisteristä samalla paikkakunnalla samankaltaisista kiinteistökaupoista saatuja hintoja. Kiinteistön hinnan määrittämiseen liittyy kuitenkin sitä enemmän epävarmuustekijöitä, mitä erityislaatusemmasta kohteesta on kysymys. Kun yleisen lunastuslain käypä hinta vastaa hintojen keskitasoa (keskiarvohinta) lunastustapausta vastaavissa kiinteistökaupoissa, niin korkein käypä hinta asettunee käytännössä jonkin verran keskiarvohinnan yläpuolelle. Jos lunastuslupa sisältää toimenpidekielto, lunastuskorvausta nostaa vielä toimenpidekiellon ajalta maksettava korko.

Lunastuksen kohde voi olla rakennettu tai rakentamaton tontti tai muu maa-alue, kuten metsätalousmaa. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin mukaan omakotitalojen keskihinnat ovat vuosina 2015–2017 vaihdelleet maakunnasta riippuen asemakaava-alueella 127 000–305 000 euron ja haja-asutusalueilla 86 000–220 000 euron välillä. Vastaavasti rantaan rajoittuvien rakennettujen lomakiinteistöjen keskihinnat ovat vaihdelleet 70 000–225 000 euron ja kuivan maan rakennettujen lomakiinteistöjen keskihinnat 41 000–91 000 euron välillä. Rakentamattomien kiinteistöjen arvot ovat näitä jonkin verran pienempiä. Metsäkiinteistöjen keskimääräiset kauppahinnat ovat vuosina 2015–2017 vaihdelleet maakunnasta riippuen 35 000–220 000 euron (1 250–5 200 €/ha) välillä. Metsäkiinteistön hintaan vaikuttavat sijainnin ohella erityisesti puuston määrä ja kiinteistön koko, jotka voivat vaihdella paljon. Vuosina 2015–2017 myytyjen metsäkiinteistöjen koko oli keskimäärin 22,3 hehtaaria, mutta niiden puuston määrästä ei ole tietoja. Pelkästään viljeltyä maata sisältävien kiinteistöjen keskimääräiset kauppahinnat ovat vuosina 2015–2017 vaihdelleet maakunnittain 15 000–110 000 euron (2 000–12 000 €/ha) välillä. Kuten metsäkiinteistöillä, sijainnin vaikutus kauppahintaan on suuri. Kuvassa 7 on kuvattu kiinteistökauppojen osuutta käyttötarkoituksen mukaan.



Kuva 7. Kiinteistökauppojen osuus käyttötarkoituksen mukaan. Maanmittauslaitos, kauppahintarekisteri.

Lunastustarve voi tulla harkittavaksi periaatteessa milloin tahansa, mutta todennäköisesti heräte siihen syntyy, kun kohdealueen lähialueen kiinteistöissä tapahtuu omistajanvaihdoksia. Lunastusten määrää ja lunastettavien kohteiden arvoa ei voida luotettavasti arvioida etukäteen. Lunastettavia kiinteistöjä voi olla vuosittain yksittäistapauksia tai useampia, tuskin kuitenkaan kymmeniä. Koska yksittäisten lunastettavien kiinteistöjen ominaisuudet, pinta-ala ja arvo voivat vaihdella huomattavasti, myös yksittäisten vuosien lunastuskorvaussumma vaihtelee paljon ja voi suurimmillaan olla useita miljoonia euroja. Lunastusten lisäksi on varauduttava vapaaehtoisilla kaupoilla tehtäviin kiinteistökauppoihin. Vapaaehtoisissa kaupoissa maksettavien korvausten tulisi asettua likimain samalle tasolle lunastuskorvausten kanssa, jolloin lunastusmenettelyyn ei liittyisi taloudellisia kannusteita suhteessa vapaaehtoiseen kauppaan. Tällöin lunastusta ei tavoitteen mukaisesti tarvitsisi käyttää kuin viimesijaisena keinona.

Etuoisto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa olisi rajoitettu vain laissa säädettäville alueille. Näilläkin edellytettäisiin, että kiinteistöä olisi riskiarvioinnin mukaan mahdollista hyödyntää Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tehtävien suorittamista haittaavalla tai vaarantavalla tavalla. Käytännössä kyse olisi kiinteistöistä, joiden välittömässä läheisyydessä (enintään 500 metriä, lento- ja laivastotukikohdissa alle kilometri aidatusta alueesta) sijaitsee suojattavia sotilaallisia kohteita, kuten esimerkiksi operatiiviset johtotilat, viesti- ja valvonta-asemat, tutka-, radio- ja linkkiasemat, varikot ja varastoalueet, lentotukikohdat, rannikkopuolustuksen kiinteät kohteet sekä strategisesti merkittävät laiva- ja muut väylät. Rajaturvallisuuden kannalta suojattavia kohteita voisivat olla rajavalvontatekniikkaa sisältävät erityisen tärkeät alueet.

Puolustusvoimien lento- ja laivastotukikohtia, jotka olisivat suojavyöhykkeeltään suurimpia, on yhteensä vajaa kymmenen. Muita, pienemmän suojavyöhykkeen kohteita on huomattavasti enemmän. On kuitenkin vaikea tarkalleen arvioida näiden kohteiden suojavyöhykkeillä sijaitsevien kiinteistöjen kokonaismäärää ja kuinka moneen näistä kiinteistöistä sisältyy riskiarvioinnissa todettava uhkan mahdollisuus. Etuosto-oikeuden käyttäminen tulee harkittavaksi vasta, kun viimeainuista kiinteistöistä tehdään kauppa. Tällaisten kauppojen vuotuista määrää saati arvoa on vieläkin hankalampi arvioida. Todennäköisesti määrä ei ole kovin suuri, arviolta muutamia kymmeniä kiinteistöjä vuodessa. Lisäksi etuosto-oikeuden uhka tulee todennäköisesti vähentämään suojavyöhykkeellä olevien kiinteistöjen kauppaa edellyttäen, että suojattavat kohteet ovat yleisesti tiedossa.

Lunastettavan kiinteistön omistajalle lunastuksesta ei aiheutuisi menetyksiä, sillä kiinteistö lunastetaan korkeinta käypää hintaa vastaavalla täydellä korvauksella. Lisäksi toisin kuin tavallisessa kiinteistökaupassa lunastuksesta mahdollisesti muodostuva luovutusvoitto on usein osittain verovapaa, sillä luovutusvoittoon sovelletaan tavallista suurempaa hankintameno-olettamaa (vähintään 80 prosenttia luovutushinnan määrästä). Jos lunastuksen sijaan kiinteistön omistaja päätyy valtion kanssa vapaaehtoiseen kauppaan, myös sen mahdollinen luovutusvoitto on vastaavalla tapaa osittain verovapaa.

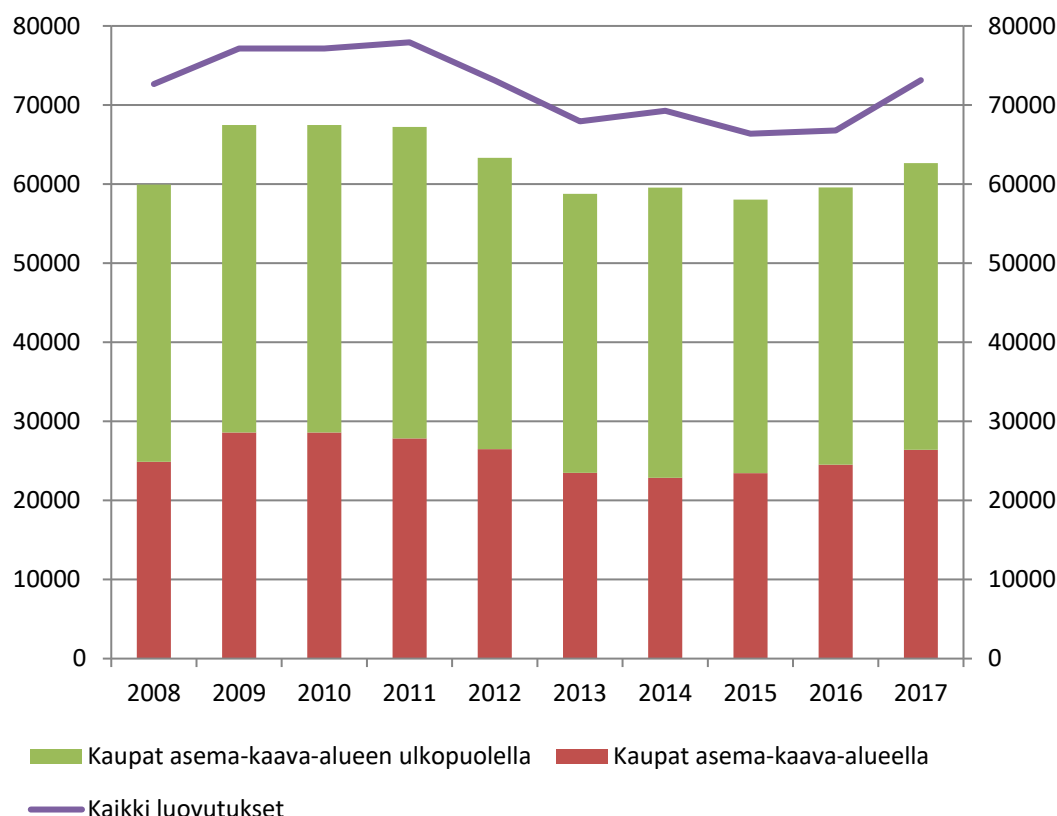
Etuosto-oikeutta käyttämällä valtio tulee alkuperäisen ostajan sijaan myyjän ja ostajan sopimilla ehdoilla. Kiinteistön omistaja, jonka kiinteistöön sovelletaan etuosto-oikeutta, saa kiinteistöstään saman hinnan, jolla hän oli alun perin tehnyt kaupan yksityisen osapuolen kanssa, joten siitä ei aiheutuisi luovuttajalle menetyksiä. Kuten lunastuksessa, myös etuosto-oikeuden nojalla syntynyt mahdollinen luovutusvoitto on luovuttajalle osittain verovapaa (80 prosentin hankintameno-olettama). Veroedun johdosta erityisesti niissä tapauksissa, kun kiinteistön arvo on noussut hankintahetken näiden merkittävästi, etuosto-oikeuden nojalla tehty kauppa voi olla kiinteistön luovuttajalle taloudellisesti vapailta markkinoilla myyntiä houkuttelevampaa.

Esityksen mukaan EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten valtioiden kansalaisten ja näissä valtioissa kotipaikkaansa pitävien yhteisöjen kiinteistönhankinnoilta edellytettäisiin luovutuksen arviointia, mikäli hankittava kiinteistö sijaitsee lähellä maanpuolustuksen kannalta erityissuojattavaa kohdetta. Lupa hankintaan voitaisiin jättää myöntämättä, jolloin luovutuksensaajan (ostajan) on luovuttava kiinteistöistä yhden vuoden määräajassa joko purkamalla kauppa tai myymällä se eteenpäin. Hallinnollisia kustannuksia lukuun ottamatta hankintaluvan epäamisestä ei aiheudu valtiolle taloudellisia vaikutuksia. Sen sijaan luovutuksensaajalle kielteinen päätös merkitsee kustannuksia. Saajan on määräajassa purettava kauppa, johon voi liittyä sanktioita, ja ellei hän saa purettua

kauppaa, myytävä kiinteistö eteenpäin hinnalla millä hyvänsä. Molemmissa tapauksissa luovutuksensaaja on tilanteessa, mikä heikentää hänen neuvotteluasemaansa. Tästä voi aiheutua saajalle merkittäviä tappioita.

Lunastuksen ja etuosto-oikeuden uhkalla voi olla vaikutuksia paikallisiin kiinteistömarkkinoihin, koska valtion väliintulon mahdollisuus karsii mahdollisten ostajien määrää, jolloin vähäisempi kysyntä laskee kiinteistöjen hintatasoa. Toisaalta markkinahintaa korkeampi lunastuskorvaus ja veroedut saattavat johtaa myös keinotteluun ja sen myötä hintojen nousuun. Markkinavaikutukset olisivat kuitenkin hyvin paikallisia rajoit-tuen kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävien kohteiden läheisyyteen. Valta-kunnallisesti lunastuksen ja etuosto-oikeuden uhkalla tuskin on mainittavaa vaikutusta kiinteistömarkkinoihin. Myös hankintalupamenettelyn vaikutusten kiinteistömarkkinoihin arvioidaan olevan vähäisiä, sillä ETA-alueen ulkopuolella asuvien kansalaisten tai yhteisöjen ostamien kiinteistöjen määrä on ollut vuosina 2010–2017 keskimäärin noin 450 kiinteistöä vuodessa yhteisarvoltaan noin 60 miljoonaa euroa (suurimmillaankin vuonna 2008 yhteensä 1 008 kauppaa nimellisarvoltaan 143 miljoonaa euroa). Kun vastaavalla aikajaksolla on tehty kaikkiaan keskimäärin 62 000 kiinteistökauppaa yhteisarvoltaan keskimäärin 7,9 miljardia euroa vuodessa, ETA-alueen ulkopuolisten osuus kiinteistökauppojen lukumäärästä ja arvosta on näin ollut vajaa yksi prosentti. Todennäköisesti näistä vain pieni osa olisi ollut sellaisia, joissa olisi edellytetty lupamenettelyä, ja lisäksi nekin olisivat myytävissä muille ostajille. Paikallisesti hankintalupamenettelylailla saattaa olla keskimääräistä enemmän vaikutusta kiinteistömarkkinoihin erityisesti Etelä-Karjalassa ja Etelä-Savossa, jossa ETA-alueen ulkopuoliset ovat tehneet eniten kiinteistökauppoja. Luovutusten lukumäärää kuvataan kuvassa 8.

Luovutusten lukumäärä, kpl



Kuva 8. Luovutusten lukumäärä. Maanmittauslaitos, kauppahintarekisteri

Kiinteistöjen hankinnasta, oli pa ne hankittu lunastuksella, etuosto-oikeutta käyttäen tai vapaaehtoisella kaupalla, aiheutuvien kertaluonteisten kustannusten lisäksi valtion omistukseen hankitun kiinteistövarallisuuden omistajahallinnasta ja ylläpidosta aiheutuu jatkuvia kustannuksia. Nämä kohdistuvat sille taholle, jonka hallintaan kiinteistövarallisuus valtionhallinnossa pysyvästi osoitetaan.

Valtion kiinteistövarallisuuden hallinta on pääosin keskitetty valtion liikelaitoksille, maa- ja vesialueiden osalta Metsähallitukselle ja rakennetun kiinteistövarallisuuden osalta Senaatti-kiinteistöille. Liikelaitosten ohella valtion kiinteistövarallisuutta voi olla valtioneuvoston asetuksessa säädettyjen haltijavirastojen hallinnassa haltijavirastojen ydintoimintoja varten.

Metsähallituksesta annetun lain mukaan Metsähallitus toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Metsähallituksen hankkimilla tai sen hallintaan siirretyillä julkisten hallintotehtävien hoitoon tarkoitettulla maa- ja vesiomaisuudella, kuten luonnonsuojelu-

alueilla, erämaa-alueilla tai muilla suojelutarkoituksiin osoitettavilla alueilla ei ole tuottovaatimusta, vaan julkisten hallintotehtävien hoidosta aiheutuvat menot tulee rahoittaa valtion talousarvioon otettavalla määrärahalta ja julkisten hallintotehtävien hoidosta kertyvillä tuloilla. Julkisten hallintotehtävien hoitoa voidaan rahoittaa myös julkisella hankerahoituksella. Metsähallituksen liiketoiminnan toimialan hallinnassa oleva omaisuus on tuottovaatimuksen alaista, ja kiinteistön omistajahallinnasta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset rahoitetaan liiketoiminnasta saatavilla tuloilla. Metsähallitus voi esimerkiksi vuokrata tuottovaatimuksen alaista omaisuutta Puolustusvoimille tai Rajavartiolaitokselle, joille tulee osoittaa valtion talousarviossa tähän tarvittavat määrät.

Valtion liikelaitoslain mukaan Senaatti-kiinteistöjen on toimittava liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt ei kuulu valtion budjettitalouden piiriin, vaan rahoittaa toimintansa valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän mukaisilla vuokrilla ja tulouttaa tuloksestaan valtiolle valtiovarainministeriön päättämän osan. Valtion omistuksessa säilytettävä rakennettu kiinteistövarallisuus voidaan hankkia tai siirtää Senaatti-kiinteistöjen hallintaan, mikäli omaisuudelle on osoitettavissa käyttäjäksi valtion virasto tai laitos, joka tekee kohteesta vuokrasopimuksen ja maksaa Senaatti-kiinteistöille valtion vuokrajärjestelmän mukaista vuokraa. Vuokralla katetaan kiinteistön omistamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisena toimivalle virastolle tai laitokselle tulee valtion talousarviossa osoittaa tarvittavat määrät.

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annettu asetus edellyttää, että haltijaviraston on hoidettava varallisuutta huolellisesti sen luonne ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Myös valtion talousarviosta annetun lain (423/1988) 22 § edellyttää, että valtion omaisuutta on sen käyttötarkoitus huomioon ottaen käytettävä tuottavalla tavalla.

Kiinteistöihin liittyy myös merkittäviä muita kuin valtiotaloudellisia taloudellisia arvoja. Kiinteistön myyjän kannalta myös verotus vaikuttaa kiinteistökaupan taloudelliseen lopputulokseen. Erityisesti luovutusvoittoverotus on monessa kiinteistökaupassa merkittävä tekijä. Luonnollisten henkilöiden kiinteistönomistus on luonteeltaan pitkäaikaisista. Esimerkiksi maa- ja metsätalouskiinteistön keskimääräinen omistusaika on 30 vuotta. Pitkästä omistusaikasta johtuen kiinteistökaupan luovutusvoiton laskenta perustuu yleensä hankintameno-olettamaan. Tuloverolain (1535/1992) 46 §:n 1 momentin mukaan luovutusvoittoa laskettaessa muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on aina vähintään 20 prosenttia ja, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, vähintään 40 prosenttia luovutushinnasta. Tuloverolain 49 §:n mukaan muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään

vähintään 80 prosenttia esimerkiksi silloin, kun kiinteä omaisuus, toisen maalla oleva rakennus tai niiden pysyvä käyttöoikeus on luovutettu lunastuslain mukaisella menettelyllä tai muulla siihen rinnastettavalla menettelyllä tai esimerkiksi, kun kiinteä omaisuus luovutetaan valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle. Mainittua huojennusta ei sovelleta luovutettaessa omaisuutta valtion liikelaitokselle muuhun kuin luonnonsuojelutarkoitukseen, Puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen.

Luovutusvoiton laskentaa havainnollistaa seuraava esimerkki, jossa henkilö A on ostanut kiinteistön X kauppahinnalla 100 000 markkaa vuonna 1984. Hän myy kiinteistön vuonna 2019 henkilölle B kauppahinnalla 100 000 euroa. Koska A on omistanut kiinteistön X vähintään 10 vuoden ajan, verotettava luovutusvoitto lasketaan tuloverolain 46 §:n nojalla 40 prosentin hankintameno-olettaman mukaan. Veronalainen luovutusvoitto on siten 60 000 euroa. Jos A:lla ei ole muita pääomatuloja vuonna 2019 ja jos pääomatulon verokanta säilyy nykyisellään, A maksaa luovutusvoitosta veroa 19 200 euroa. Käteen jäävä kauppahinta on siten 80 800 euroa.

Oletetaan, että vuonna 2019 olisi voimassa laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ja kiinteistö X sijaitisi maanpuolustuksen kannalta merkittävällä alueella. Etuosto-oikeutta päätettäisiin käyttää ja valtio tulisi kiinteistön ostajaksi henkilön B sijaan entisillä kaupan ehtoilla. A:n saama luovutusvoitto lasketaan tuloverolain 49 §:n nojalla 80 prosentin hankintameno-olettaman mukaan. Veronalainen luovutusvoitto on siten 20 000 euroa. Jos A:lla ei ole muita pääomatuloja vuonna 2019 ja jos pääomatulon verokanta säilyy nykyisellään, A maksaa luovutusvoitosta veroa 6 000 euroa. Käteen jäävä kauppahinta on siten 94 000 euroa.

Esimerkissä kiinteistön myyjän maksettavaksi tuleva luovutusvoiton vero pienenesi vaajaan kolmasosaan etuosto-oikeuden käyttämisen seurauksena. Myyjän käteen jäävän kauppahinnan määrä kasvaisi vastaavasti runsaalla kymmenesosalla. Luovutusvoiton veron pienemisen voi nähdä osaltaan korvaavan kiinteistön omistajalle etuustosta aiheutuvaa haittaa.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä olisi vaikutuksia viranomaisten toimintaan. Alueidenkäytön suunnittelussa kaavoitusviranomaisen olisi selvitettävä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti yhteistyössä asianomaisten erityisviranomaisten kanssa laadittavan kaavan merkittävät vaikutukset kansalliseen turvallisuuteen.

Valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ehdotetun lain sekä eräiden kiinteistöhan- kintojen valvonnasta ja rajoittamisesta ehdotetun lain soveltamisalan piirissä tehtävät kaupat edellyttäisivät turvallisuusviranomaisilta selvitystyötä. Vuosittain tapahtuvista yli 60 000 kiinteistökaupasta vain pieni osa sijoittuu alueille, joilla valtion etuosto-oi- keus olisi voimassa. Järjestelmän hallinnollisen rasituksen minimoimiseksi tulisi huo- lehtia siitä, että uudesta järjestelmästä ja sen soveltamisalasta tiedotetaan kansalaisia riittävästi, jotta etuoston sovellettavuudesta ei tulisi viranomaiselle suurta määrää ky- selyitä liittyen kauppoihin, joita etuosto-oikeus ei koskisi. Asia voitaisiin järjestää esi- merkiksi luomalla viranomaisten verkkosivuille yksinkertainen työkalu, jossa voisi kiin- teistötunnukseen perustuen tarkistaa, sijaitseeko kiinteistö alueella, jolla valtiolla olisi etuosto-oikeus. Lisäksi etuoston soveltamisalueista säädettyä tulisi rajata pois sel- laiset kaupunkimaiset alueet, joilla sijaitsee paljon rakennettuja kiinteistöjä ja joissa etuoston käytölle ei olisi olemassa erityistä tarvetta. Yksi esimerkki tällaisesta alu- eesta, jossa etuosto-oikeusvyöhykettä voisi olla syytä kaventaa lain mahdollistamasta laajuudesta, on Santahaminan varuskunnan läheisyydessä sijaitsevat Helsingin alu- eet.

Alueille, joilla valtiolla olisi etuosto-oikeus, sijoittuvien kauppojen suhteellisen vähäi- sen lukumäärän vuoksi hallinnollinen taakka turvallisuusviranomaisille jäisi vähäiseksi huomioiden tekniset mahdollisuudet automatisoida seurantaa.

Ehdotettu laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta edellyttäisi hallinnollista lupaprosessia ja siten lupaviranomaista. Lisäksi ennakkotietojen saa- miseksi lupaviranomaiselle muodostuisi koordinoiva rooli asian selvittämiseksi asian- omaiselta turvallisuusviranomaiselta. Hallinnollisesta menettelystä pyrittäisiin kehittä- mään mahdollisimman jouheva hyödyntäen sähköistä asiointia ja prosessien automa- tisointia niin pitkälle kuin mahdollista.

Esityksellä olisi myös vähäisiä vaikutuksia kirjaamisviranomaisten toimintaan, koska ennakkotietoratkaisuista tulisi tehdä merkintä kiinteistörekisteriin ja joidenkin kauppo- jen kirjaaminen edellyttäisi etuosto-oikeuden käytön seurantaa.

Maanmittauslaitoksen tehtävät kirjaamisviranomaisena lisääntyisivät. Maanmittauslai- toksen tehtävänä kirjaamisviranomaisena olisi tutkia, että kiinteistönhankintojen val- vonnasta ja rajoittamisesta esitetyn lain mukaan lupaa edellyttävässä kiinteistökau- passa lainhuudon hakijan on liittännyt lainhuutihakemukseensa luvan. Jos voimassa olevaa lupaa ei ole liitetty hakemusasiakirjoihin, kirjaamisviranomaisen olisi kehotet- tava hakijaa täydentämään hakemustaan ja jätettävä lainhuutihakemus lepäämään.

Myös ehdotetulla lailla valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla olisi vaikutusta lain- huudatusmenettelyyn ja siten Maanmittauslaitoksen toimintaan kirjaamisviranomai- sena. Eräille laissa tarkoitetuilla alueilla sijaitsevien kiinteistöjen saannoille ei saisi

myöntää lainhuutoa ennen kuin kolmen kuukauden määräaika on päättynyt, etuoston käyttämistä koskeva asia on saanut lainvoiman tai toimivaltainen viranomainen on ilmoittanut, ettei valtio käytä etuosto-oikeutta.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän sähköisen asiointijärjestelmän käyttö luvanvaraisuuden selvittämisessä eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta ehdotetun lain mukaisesti sekä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annettuun lakiin ja kaupanvahvistajista annetun lakiin esitetyt muutokset edellyttäisivät sähköiseen asiointijärjestelmään tehtäviä teknisiä muutoksia, tietopalvelujen ohjeistuksen päivittämistä sekä tietopalvelua hoitavan henkilökunnan kouluttamista.

Ehdotetulla sääntelyllä viranomaisten sekä liikelaitoksina toimivien Metsähallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen tiedonsaantia parannetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kauppahintarekisteristä sekä Maanmittauslaitoksen ja kuntien ylläpitämästä kiinteistörekisteristä. Sääntelyllä parannetaan ajantasaisen tilannekuvan muodostamiseksi kiinteistönhankintatilanteissa, joilla voi olla vaikutusta kansalliseen turvallisuuteen. Varsinkin kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja hyödynnettäisiin entistä laajemmin.

Kaupanvahvistajista annetussa laissa säädetyn kaupanvahvistajan ilmoituksen tietosisältöön on ehdotettu lisättäväksi tieto luovutuksen saajan kansalaisuudesta sekä kaupan osapuolten yksilöintitietoja. Jos kiinteistökauppa tehdään maakaaren 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä asiointijärjestelmässä, jonka ylläpitäjänä Maanmittauslaitos toimii, kaupanvahvistajaa ei tarvita. Kauppahintarekisteriä koskevaa lainsäädäntöä on esitetty muutettavaksi, jotta myös sähköisessä asiointijärjestelmässä tehtyjen kiinteistön ja määräalan kauppojen osalta kauppahintarekisteriin saadaan tiedot luovutuksen saajan kansalaisuudesta sekä muita kaupan osapuolia yksilöiviä tietoja.

Edellä esitetyt muutokset koskevat Maanmittauslaitosta ja edellyttäisivät erityisesti kirjaamisasioita- ja tietopalveluasioita hoitavan henkilöstön koulutusta, ohjeistuksen päivitystä ja teknisiä muutoksia.

Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluu kaupanvahvistajista annetun lain nojalla kaupanvahvistajien valvonta. Suomessa toimivien ja konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitettussa ulkomaanedustustossa palvelevien virkamiesten ja työntekijöiden perehdyttäminen, sekä ilmoitusta ja ohjeita koskevien muutosten tekeminen vaativat Maanmittauslaitoksen resursseja.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta edellyttäisi hallinnollista lupaprosessia ja siten lupaviranomaista. Lisäksi ennakkotietojen saamiseksi lupaviranomaiselle muodostuisi koordinoiva rooli asian selvittämiseksi asianomaiselta turvallisuusviranomaiselta. Hallinnollisesta menettelystä pyrittäisiin kehittämään mahdollisimman jouheva hyödyntäen sähköistä asiointia ja prosessien automatisointia niin pitkälle kuin mahdollista.

Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen käytössä on alle yksi prosentti Suomen pinta-alasta. Näiden kohteiden ympärille määritellyt etuosto- ja luvanvaraisuusvyöhykkeet olisivat kokoluokaltaan arviolta enintään yhdestä kahteen prosenttia Suomen pinta-alasta. Etuoston soveltamisalan piiriin tulisi siten enintään noin 600 kauppa vuodessa, joista ainakin osa on sukulaisten välistä tai muuten lain soveltamisalan ulkopuolella. Merkittävä osa soveltamisalan piiriin kuuluvistakin kaupoista olisi ennalta arvioiden laadultaan sellaisia, että turvallisuusviranomaisen voisi antaa niistä ennakkotiedon etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä. Tapauksia, joissa etuoston tarvetta jouduttaisiin tarkemmin selvittämään, lienee joitakin kymmeniä vuodessa ja lain soveltamistilanteita vielä vähemmän.

Ehdotettua lakia eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta sovellettaisiin vieläkin harvemmin. Jos oletetaan, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolisista maista tulevia ostajia olisi vuosittain noin 600 kaupassa ja keskiarvona näistä yksi prosentti sijoittuisi maantieteelliselle alueelle, jolla lupa olisi tarpeen, lupamenettelyä sovellettaisiin vuodessa muutamia kertoja. Lupamenettely myös ohjannee ostoja seurantavyöhykkeen ulkopuolelle, jolloin lupamenettelyn soveltaminen voisi jäädä tätäkin harvinaisemmaksi.

Kokonaisuutena arvioiden vaikutukset viranomaisen toimintaan jäisivät vähäiseksi. Kirjaamisviranomaisena ja perusrekisteriviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle muutokset saattaisivat aiheuttaa arviolta yhden henkilötyövuoden vaikutuksen ennen säännösten voimaantuloa ja yhden henkilötyövuoden vaikutuksen säännösten voimaantultua. Puolustusministeriön lupaviranomaisasema ja koordinoiva rooli saattaisi aiheuttaa arviolta yhden henkilötyövuoden vaikutuksen. Turvallisuusviranomaisista eniten seurattavia kauppia tapahtuisi sellaisilla alueilla, jotka sijaitsevat lähellä puolustusvoimien kohteita. Asioiden selvittämisen määrässä voisi olla voimakastakin vuosittaista vaihtelua, mutta keskimäärin vaikutuksen arvioidaan olevan muutamia henkilötyökuukausia vuodessa. Vaikutukset Rajavartiolaitokseen olisivat selvästi vähäisempiä, enintään henkilötyökuukausi vuodessa.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetulla sääntelyllä suojattaisiin Suomen kansallista turvallisuutta. Sisäisen turvallisuuden selonteon mukaan sisäisen ja ulkoisen turvallisuuden uhkat limittyvät yhä tiiviimmin yhteen ja hybridivaikuttamisen keinot valtiollisessa vaikuttamisessa ovat lisääntyneet. Turvallisuushkien ennakkovaroitusaika on lyhentynyt, joka asettaa haasteita päätöksenteolle ja viranomaisten toimintavalmiudelle sekä viranomaisyhteistyön sujuvuudelle (UaVL 3/2018 vp). Sääntely parantaisi viranomaisten keinoja muodostaa tilannekuva kiinteistönomistukseen liittyvistä riskitekijöistä. Samalla ehdotetut säädökset muodostaisivat osan keinovalikoimasta, jolla voidaan ehkäistä ennalta ja viime kädessä puuttua yhteiskunnan kokonaisturvallisuutta heikentävään kiinteistöomistukseen. Näin voidaan myös paremmin tunnistaa yhteiskuntaan kohdistuvia uhkia ja torjua niitä sekä turvata kriittisen infrastruktuurin suojaaminen.

Ehdotuksella parannettaisiin samalla mahdollisuuksia saada tietoa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa kansallista turvallisuutta vaarantavasta mahdollisesta valmistautumisesta valtiolliseen vaikuttamiseen.

Esityksen mukaan perhepiirin ja lähisukulaisten väliset kiinteistön luovutukset (kaupat, perinnöt ja testamenttisaamiset) on rajattu etuosto-oikeuden ja eräiden kiinteistönhankintojen valvontaa ja rajoittamista koskevan lupamenettelyn ulkopuolelle. Tällä on pyritty ottamaan huomioon se, että yksityiselle henkilölle ja suvulle kiinteistön omistukseen liittyy usein tunne- ja perinnearvoja, jotka eivät ole rahassa mitattavia. Ei-lähisukulaisten välisissä kauppaan tai muuhun luovutukseen perustuvissa tilanteissa kiinteistönomistaja voi ennen kiinteistön luovutusta pyytää ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta. Nämä menettelyt vahvistavat kiinteistönomistajan omaisuudensuojaa.

Ehdotetun sääntelyn lähtökohtana on myönteinen suhtautuminen ulkomaalaisomistukseen ja ulkomaisiin investointeihin. Suomen, EU:n ja ETA-alueen kansalaisilla on esityksen toteuduttuakin oikeus hankkia kiinteistöjä asumista tai muuta tarkoitusta varten ilman kansalaisuuteen perustuvia omistusrajoituksia. Hallinnollista lupamenettelyä edellytettäisiin ainoastaan EU:n ja ETA-alueen ulkopuolella asuivilta kansalaisilta ja yhteisöiltä, jos kiinteistön sijainnin, käyttötarkoituksen tai muun seikan vuoksi nähdään tarve ennalta tarkemmin selvittää ulkomaalaiselle suuntautuvan kaupan hyväksyttävyyttä. Sääntelyn vaikutukset kohdistuisivat siten vain hyvin pieneen osaan kiinteistöistä ja vuotuisista kiinteistökaupoista. Luvanvaraisuus ei näissäkään tapauksissa koskisi lähisukulaisten välisiä kiinteistökauppoja, perintö- tai testamenttisaantoja. Muutokset saattavat kuitenkin herättää epätietoisuutta EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten kansalaisten omistusoikeuskysymyksissä ja valtion lunastusoikeudesta heidän aiemmin hankkimiensa kiinteistöjen osalta.

Valtion etuosto-oikeuden olemassaololla voi olla ennakoivaa vaikutusta siihen, että kiinteistöä tai maa-aluetta tarjotaan suoraan valtion ostettavaksi. Vastaavasti ulkomaalaisilta edellytetty kiinteistökaupan luvanvaraisuuden selvittämisvaatimus on omiaan rajoittamaan varsinkin tarkoitukseltaan arveluttavia ja jossain määrin myös muussa tarkoituksessa suunniteltuja kiinteistökauppoja. Luvanvaraisuuden selvittämisvaatimus poistaa kansalaisten epäluuloa siitä, että kiinteistöjä hankittaisiin ulkomaalaisomistukseen kansallisen turvallisuuden ja huoltovarmuuden kannalta keskeisiltä alueilta.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Valtioneuvoston kanslia asetti 1.6.2017 työryhmän laatimaan ehdotusta säädösmuutoksista, joita valtion kokonaisturvallisuuden parantaminen kiinteän omaisuuden siirroissa edellyttää. Työryhmän tehtävänä oli arvioida puolustusministeriön 20.4.2017 julkistetussa selvityksessä Valtion kokonaisturvallisuuden parantaminen kiinteän omaisuuden siirroissa esitettyjen ja muiden mahdollisten keinojen soveltuvuutta ja tarkoituksenmukaisuutta sekä valmistella tarvittaessa luonnos hallituksen esitykseksi valtion kokonaisturvallisuuden takaavista lainsäädäntömuutoksista kiinteän omaisuuden siirroissa ottaen huomioon eri hallinnonalojen näkemykset. Valmistelun yhteydessä tuli kiinnittää huomiota perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen. Työryhmä sekä sen sihteeristö koostuivat valtiovarainministeriön, puolustusministeriön, ulkoministeriön, sisäministeriön, valtiovarainministeriön, maa- ja metsätalousministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön sekä Maanmittauslaitoksen ja Senaattikiinteistöjen edustajista.

Työryhmä kokoontui yhteensä 13 kertaa. Työryhmän perusti valmistelutyötä varten työjaoston, johon kuului sihteeristön lisäksi työryhmän varapuheenjohtaja sekä osa työryhmän jäsenistä. Työryhmä kuuli työnsä aikana laajasti asiantuntijoita sekä turvallisuustilanteen että sääntelytarpeiden kartoittamiseksi. Lisäksi Luonnonvarakeskus osallistui esityksen vaikutusarviointien laatimiseen.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

4 a §. *Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä.* Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitusta ohjaavat kaavalajikohtaiset sisältövaatimukset (28, 39 ja 54 §) sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (22–24 §). Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden kehittämistarpeiden turvaamisesta ja niiden toimintamahdollisuuksien varmistamisesta kaavoituksessa. Pykälä tulisi ottaa huomioon kaikessa kaavoituksessa.

Puolustusvoimien turvattavat kehittämistarpeet voivat liittyä aluevalvonnan, varuskuntien, harjoitusalueiden, varikoiden tai muiden Puolustusvoimien toimintojen järjestämiseen. Rajavalvonnan ja rajaturvallisuuden turvattavat kehittämistarpeet voivat liittyä rajaturvallisuustehtävien hoitamiseen esimerkiksi alueilla, joilla on rajavalvontatekniikkaa. Väestönsuojelun osalta on turvattava esimerkiksi johtokeskusten, väestönsuojien ja muiden väestönsuojelun toimintojen kehittämistarpeet. Huoltovarmuuden kehittämistarpeet alueidenkäytössä voivat liittyä esimerkiksi energiantuotantoverkkojen ja viestintäverkkojen kehittämiseen tai elintarvikehuollon kannalta merkittäviin toimintoihin sekä terveydenhuollon toimivuuden kannalta merkittäviin toimintoihin kuten sairaaloihin.

Alueidenkäytön suunnittelussa olisi varmistettava, ettei maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun tai huoltovarmuuden toimintamahdollisuuksia heikennetä. Pykälän tarkoituksena on korostaa tarvetta ennakkollisesti ottaa huomioon kaavoituksessa kansallisen turvallisuuden turvaamiseen tarvittavien alueiden kehittämismahdollisuudet sekä estää muulla alueidenkäytöllä edellä mainittujen toimintamahdollisuuksien heikentäminen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olisi kaavoitusviranomaisen selvitettävä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti yhteistyössä asianomaisten erityisviranomaisten kanssa laadittavan kaavan merkittävät vaikutukset kansalliseen turvallisuuteen.

33 §. Rakentamisrajoitus. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että maakuntakaavassa olisi välittömästi rakentamiseen kohdistuva rakentamisrajoitus maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetun alueen lisäksi myös Puolustusvoimien tarkoituksiin osoitetulla alueella. Lupaa rakennuksen rakentamiseen Puolustusvoimien käyttöön maakuntakaavassa osoitetulle alueelle ei saisi myöntää siten, että maakuntakaavan toteutuminen vaikeutuu. Jos maakuntakaavasta johtuva luvan epääminen aiheuttaisi hakijalle huomattavaa haittaa, lupa olisi myönnettävä, jollei valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

1.2 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi

1 §. Soveltamisala. Pykälän mukaan lakia sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamiseen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Kuten edellä on todettu, lunastus on tarkoitettu viimesijaiseksi keinoksi, eikä sitä saa toimeenpanna, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Lunastus on siten viimesijainen keino yhteiskunnan tehtävien, kuten esimerkiksi maanpuolustuksen, poikkeuksellisiin olosuhteisiin varautumisen ja infrastruktuurin rakentamisen kannalta tarpeellisten alueiden ja oikeuksien hankkimiseksi. Yleisen tarpeen käsitettä ei ole tässä suhteessa rajattu, joten käsite kattaa hyvin erityyppiset intressit ja tarpeet.

Pykälän 1 momentissa ehdotettua soveltamisalaa määrittää lisäksi ehdotetussa 2 §:ssä todettu lunastuksen tarkoitus.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastus kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi tapahtuisi ehdotetun 2 momentin mukaan säädettäväksi ehdotetun lain sekä lunastuslain säännösten mukaisesti.

Lunastuslain 2 §:n määritelmien mukaan kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistusta ja siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä

näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan. Erityisellä oikeudella tarkoitetaan puolestaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen ja rakennelmaan. Kiinteän omaisuuden lunastamista koskevia säännöksiä sovelletaan myös toisen maalla olevan rakennuksen tai rakennelman omistusoikeuteen.

2 §. Lunastuksen tarkoitus. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi niistä perusteista, joilla kiinteää omaisuutta ja erityisiä oikeuksia saadaan lunastaa kansallisen turvallisuuden sitä vaatiessa. Pykälässä pyritäisiin konkretisoimaan yleisen tarpeen vaatimusta aineellisin säännöksin.

Lunastuksen katsottaisiin tapahtuvan kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi silloin, kun kiinteän omaisuuden tai erityisen oikeuden lunastaminen olisi tarpeen maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden, joka käsittää sekä valvonnan että turvaamisen, valtion johtamisen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, huoltovarmuuden, yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamisen tai muun näihin rinnastettavissa olevan yhteiskunnallisen edun turvaamiseksi.

Käsitettä kansallinen turvallisuus on käytetty hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi perustuslain 10 §:n muuttamista (HE 198/2017 vp). Käsite kansallinen turvallisuus on myös mainittu yhtenä rajoitusperusteena Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artiklan 2 kappaleessa ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä on edelleen täsmennetty käsitteen merkitysyhteyksiä. Käsitteen käyttöä on pidettävä tarkoituksenmukaisena myös tässä yhteydessä.

Kansallisen turvallisuuden kannalta keskeisiä ovat sellaiset yhteiskunnan perustoiminnot, joiden häirintä tai lamauttaminen saattaisi viime kädessä johtaa ihmisten hengen tai terveyden vakavaan vaarantumiseen. Tällaisiin kuuluvat esimerkiksi sähkö-, viestintä- ja liikenneverkot taikka elintarvike- ja lääkehuolto tai kansallista huoltovarmuutta kaiken kaikkiaan ylläpitävät toiminnot. Niihin kohdistuva uhka voi ilmetä avoimen väkivallan lisäksi esimerkiksi tietoverkkoon kohdistuvina hyökkäyksinä tai erilaisien keinojen yhdistelminä. Kansallista turvallisuutta vakavasti uhkaavaa voi siten olla yhteiskunnan perustoimintojen häiritsemiseen tai lamauttamiseen tähtäävä taikka perustoimintojen häirinnän tai lamauttamisen mahdollistamiseen liittyvä toiminta.

Kansallisen turvallisuuden kannalta on merkityksellistä, että ylimmät valtioelimet ja muut julkisen vallan toimielimet samoin kuin esimerkiksi yhteiskunnan perustoiminnoista huolehtivat voivat hoitaa tehtäviään ilman ulkoista häirintää. Kansallista turvallisuutta uhkaavaa voi siten olla myös sellainen ulkoinen toiminta, joka tähtää kansanvaltaisen yhteiskunnan ja sen instituutioiden häirintään tai niiden toiminnan lamauttamiseen taikka mahdollistaa niiden toiminnan häirinnän tai lamauttamisen.

Kiinteän omaisuuden lunastus tapahtuisi maanpuolustuksen varmistamiseksi esimerkiksi silloin kun kyse olisi kiinteästä omaisuudesta, jolla sijaitsee tai jolle voi olla tarve sijoittaa maanpuolustuksen kannalta erityissuojattavia kohteita. Tällaisia kohteita ovat esimerkiksi operatiiviset johtotilat, viesti- ja valvonta-asemat, tutka-, radio- ja linkkiasemat, varikot ja varastoalueet, jotka on tarkoitettu yksinomaan joukko-osaston toiminta- valmiutta varten, lentotukikohdat ja rannikko puolustuksen kiinteät kohteet.

Lunastus maanpuolustuksen tarpeisiin olisi mahdollista myös, kun Puolustusvoimille säädettyjen tehtävien toteuttaminen tai maanpuolustuksen järjestäminen tai turvaaminen muutoin edellyttäisi lunastamista. Lunastamalla voitaisiin hankkia esimerkiksi varuskuntien, maanpuolustuksen tai maanpuolustusta tukevan tuotannon ja palveluiden kannalta strategisten kohteiden läheisyydessä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta tai tällaiseen omaisuuteen kohdistuva erityinen oikeus.

Suomen alueellisen koskemattomuuden valvonta tai rajaturvallisuuden ylläpitäminen voisi edellyttää esimerkiksi valtakunnan rajan läheisyydessä sijaitsevien kohteiden lunastamista. Rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan kannalta merkityksellisiä alueita olisivat sellaiset alueet, joiden hallinnalla tai käytöllä voi olla vaikutusta Rajavartiolaitoksen lakisääteisten rajaturvallisuustehtävien hoitamiseen. Tällaisia alueita voisivat olla esimerkiksi alueet, joilla on rajavalvontatekniikkaa.

Lunastus valtion johtamisen turvaamiseksi voisi koskea esimerkiksi tilannetta, jossa kiinteistöä käytettäisiin valtion ylimpien toimielimien toiminnan häiritsemiseksi tai jopa estämiseksi.

Huoltovarmuuden ja yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamiseksi yhteiskunnan elintärkeiksi toiminnoiksi katsottaisiin yhteiskunnan toimivuuden ja turvallisuuden kannalta välttämättömät toiminnot, joiden ylläpitäminen on välttämätöntä väestön elinmahdollisuuksien, yhteiskunnan toimivuuden ja turvallisuuden sekä maanpuolustuksen materiaalisten edellytysten turvaamiseksi. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi merkittävät energiantuotanto-, siirto- ja jakeluverkot, tieto- ja viestintäjärjestelmät, -verkot ja -palvelut, keskeinen liikenne- ja vesihuoltoverkosto, elintarvike- ja jätehuollon kannalta merkittävät toiminnot sekä terveydenhuollon ja peruspalveluiden toimivuuden kannalta merkittävät toiminnot kuten sairaalat. Lunastamalla voitaisiin hankkia näiden toimintojen turvaamiseksi tarvittavaa kiinteää omaisuutta tai erityinen oikeus.

Toisin kuin voimassa olevassa puolustuslunastuslaissa, lunastusta ei rajattaisi vain puolustustarkoituksiin. Lunastuksella puolustustarkoituksiin on pitkät perinteet. Nykyinen sääntely ei kuitenkaan riitä muuttuneessa turvallisuustilanteessa turvaamaan kansallista turvallisuutta tehokkaasti. Tapahtuneen yhteiskunnallisen kehityksen myötä myös yleisen tarpeen määrittelyn voidaan katsoa laajentuneen koskemaan

myös tilanteita, joissa sitä ei aikaisemmin ole pidetty perusteltuna. Tämän vuoksi yleinen tarve lunastukselle kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun kiinteän omaisuuden käyttö vaarantaisi Puolustusvoimien tai kansallisen tiedustelun toimintamahdollisuuksia taikka sisäisen turvallisuuden ylläpitämistä.

Lunastaminen ei edellyttäisi, että lunastuksen kohde olisi välttämätön viranomaisten omien tarpeiden järjestämiseksi, vaan lunastamalla olisi myös mahdollista estää tai rajoittaa lunastuksen kohteena olevan omaisuuden käyttämistä tarkoituksiin, jotka voisivat merkittäväällä tavalla vaarantaa Suomen maanpuolustusta, alueellista koskemattomuutta tai yhteiskunnan elintärkeää toimintoa taikka muita pykälässä säädettäväksi ehdotettuja lunastuksella turvattavia toimintoja. Lunastaa voitaisiin esimerkiksi kohteita, joista käsin olisi mahdollista aiheuttaa maanpuolustukselle, alueelliselle koskemattomuudelle, rajavalvonnalle, rajaturvallisuudelle tai yhteiskunnan elintärkeille toiminnolle merkittävää uhkaa. Tällaisia uhkia voisivat muodostaa esimerkiksi kohteissa harjoitettava tiedustelutoiminta tai sellaisen uhka tai uhka kohteen käyttämisestä kriisitilanteessa Suomea vastaan kohdistettaviin iskuihin.

3 §. *Lunastuslupa.* Asianomainen ministeriö voisi myöntää luvan kiinteän omaisuuden tai erityisen oikeuden lunastukseen, jos yleinen tarve sitä vaatii. Yleisen tarpeen käsiällä olo on arvioitava tapauskohtaisesti ottaen huomioon asiaa koskeva aikaisempi käytäntö sekä olosuhteissa tapahtuneet muutokset. Yleinen tarve voi tarkoittaa tässä joko turvattavan edun voimakkuutta tai erilaisten intressien punninnan lopputulemaa.

Lunastuslupaa voisi hakea julkisoikeudellisen yhteisön lisäksi myös yksityisoikeudellinen yhteisö. Käytännössä viimeksi mainitut tilanteet olisivat varsin poikkeuksellisia. Tällaisena voisivat kuitenkin tulla kyseeseen tilanteet, joissa kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi olisi tarve lunastukseen huoltovarmuuden tai yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamiseksi.

Asianomaisella ministeriöllä tarkoitettaisiin sitä ministeriötä, joka toimialaan kuuluvasta lunastuksesta olisi kyse. Esimerkiksi silloin kun lunastus tapahtuisi maanpuolustuksen turvaamiseksi Puolustusvoimien tulisi esittää puolustusministeriölle perusteltu selvitys, jonka perusteella puolustusministeriö voisi arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo.

Rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan ylläpitäminen on sisäministeriön hallinnonalalla toimivan Rajavartiolaitoksen tehtävä. Lunastamisesta näiden suojattavien etujen turvaamiseksi päättäisi siten sisäministeriö Rajavartiolaitoksen hakemuksen perusteella.

Huoltovarmuuden ja yhteiskunnan välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamisen kannalta yhteiskunnan elintärkeät toiminnot voivat olla valtion ohella myös kuntien tai yksityisen sektorin toimijoiden järjestämiä, jolloin myös nämä voisivat tehdä lunastusesityksiä sille ministeriölle, jonka toimialaan tehtävän ohjaaminen kuuluu. Esimerkiksi energiahuollon varmistaminen kuuluu työ- ja elinkeinoministeriön tehtäviin. Liikenne- ja viestintäministeriö vastaa liikenne- ja viestintäverkkojen ja väylien toimivuudesta sekä verkkojen käytön ohjauksesta ja hallinnasta. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan ohjauksesta vastaa sosiaali- ja terveysministeriö. Vesi- ja jätehuollon ohjaus puolestaan kuuluu ympäristöministeriön toimialaan.

Elintarvikehuollon osalta toiminnot on järjestetty pitkälti yksityisten yritysten toiminnan kautta. Tällaisten toimintojen turvaamiseksi tarvittavasta lunastamisesta päättäisi maa- ja metsätalousministeriö.

Turvallisuuden tilannekuvan seuraaminen olisi puolustusministeriön ja sisäministeriön hallinnonaloilla toimivien tiedusteluviranomaisten ja poliisin tehtävänä siten kuin asiasta niitä koskevassa lainsäädännössä säädetään. Myös muut valtion viranomaiset voisivat havaita kiinteän omaisuuden käytön tai siirron uhkaavan kansallista turvallisuutta. Tilanteissa, joissa kiinteän omaisuuden käyttö tai siirto olisi uhkana kansalliselle turvallisuudelle, viranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin omaisuuden hankkimiseksi valtion omistukseen.

Valtioneuvoston yleisistunnossa ratkaistaan perustuslain 67 §:n mukaisesti laajakantoiset ja periaatteellisesti tärkeät asiat sekä ne muut asiat, joiden merkitys sitä vaatii. Valtioneuvostosta annetun lain (175/2003, valtioneuvostolaki) 12 §:n 2 momentin mukaan yleisistunnossa ratkaistaan muun muassa muut asiat, joiden yhteiskuntapoliittinen tai taloudellinen merkitys sitä edellyttää. Valtioneuvostolain 14 §:n mukaan ministeriön päätettäväksi kuuluva asia on yksittäistapauksessa siirrettävä yleisistunnossa ratkaistavaksi, jos sen katsotaan olevan niin laajakantoinen ja periaatteellisesti tärkeä, että se olisi ratkaistava yleisistunnossa. Siirtämisestä päättää tällöin yleisistunto pääministerin tai asianomaisen ministerin esityksestä.

Ministeriölle on annettu päätösvalta myös eräisiin muihin lakeihin perustuvassa lunastuksessa. Esimerkiksi eräissä luonnonsuojelulain (1096/1996) ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa lunastuksissa luvan lunastukseen myöntää ympäristöministeriö. Kyseeseen tulevia lunastustapauksia ei voida pitää lähtökohtaisesti niin merkittävänä, että asiat tulisi aina käsitellä valtioneuvoston yleisistunnossa.

Lunastuslain 7 §:n mukaan lunastuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka nojalla voidaan arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo. Edellytettävän selvityksen seikkaperäisyys arvioidaan tapauskohtaisesti. Myös lunastusluvan myöntämisen osalta on korostettava, että ennen lunastusmenettelyyn

ryhtymistä tulee selvittää vaihtoehtoiset keinot saavuttaa lunastuksen tarkoitus esimerkiksi hankkimalla kiinteistövarallisuus valtion omistukseen vapaaehtoisin keinoin.

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen 4 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuuden hankinta kuuluu Senaatti-kiinteistöille ja Metsähallitukselle. Nämä valtion liikelaitokset voisivat neuvotella kiinteistövarallisuuden hankkimisesta vapaaehtoisin kaupoin, jos kiinteistövarallisuuden hankinta liikelaitokselle olisi perusteltua ottaen huomioon liikelaitosten laissa säädetyt tehtävät ja liikelaitosten velvollisuus toimia liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Myös asetuksen 3 §:ssä tarkoitettu haltijavirasto voi perustellusta tarpeesta hankkia kiinteistövarallisuutta hallintaansa. Turvallisuusuhan havainnut viranomainen tai sitä ohjaava ministeriö voisi tehdä liikelaitokselle tai haltijavirastolle esityksen kiinteistövarallisuuden hankkimiseksi valtion omistukseen vapaaehtoisin kaupoin. Liiketaloudellisin periaattein toimivien liikelaitosten omistajahallintaan hankittavalle omaisuudelle tulee käytännössä löytyä valtiokäyttäjä, joka tekee omaisuuden käytöstä liikelaitoksen kanssa vuokrasopimuksen. Tästä johtuen hankintaa esittävän viranomaisen tulee tehdä liikelaitokselle esitys myös hankittavan omaisuuden tulevasta käyttäjästä. Metsähallitus voi hankkia kiinteistövarallisuutta myös julkisten hallintotehtäviensä hoitamista varten esimerkiksi luonnonsuojelualueiksi. Haltijaviraston hankintojen osalta tulee lisäksi ottaa huomioon asetuksen päätösvaltaa koskeva säännös.

Jos kiinteistövarallisuuden hankkiminen valtion liikelaitoksen tai haltijaviraston omistukseen vapaaehtoisin keinoin ei olisi mahdollista, voisi lunastustarpeen havainnut viranomainen hakea lunastuslupaa siltä ministeriöltä, joka toimialaan lunastus kuuluu. Lunastusta voisi hakea muikin kuin edellä mainitun asetuksen 4 §:ssä tarkoitettu haltijavirasto.

Lunastuksen vireillepanoa harkittaessa tulee ottaa huomioon valtiolle lunastettavan omaisuuden pysyvän hallinnan järjestäminen ja omaisuuden jatkokäyttö.

Asianomainen ministeriö tekisi lunastuslupapäätöksen. Sen tulisi lunastusluvan myöntämisen perusteita koskevan harkinnan lisäksi ottaa päätöksenteossaan huomioon myös, miten lunastettavan kiinteistön pysyvä hallinta valtiolla järjestetään ja siitä aiheutuvat kustannukset rahoitetaan. Ministeriö päättäisi, minkä valtion yksikön käyttöön ja hallintaa lunastettava kiinteistö osoitetaan. Kun lunastuslupaa hakeva virasto on haltijavirasto, kiinteä omaisuus voidaan osoittaa sen pysyvään hallintaan, jos haltijavirastolla on omaisuudelle perusteltua käyttöä. Kiinteistön hankinta- ja ylläpitokustannukset kohdistuvat tälle haltijavirastolle.

Jos lunastuslupaa hakeva virasto ei ole haltijavirasto, voidaan lunastuksen kohde osoittaa liikelaitoksen hallintaan edellyttäen, että liikelaitos on sen toimintaa koskevien

säännösten mukaisesti päättänyt kiinteistövarallisuuden hankinnasta ja investoinnista, kiinteistövarallisuuden hankinta mahtuu liikelaitoksen toiminnalle asetettuihin kehyksiin ja lunastuksen hakijana toimiva virasto on sitoutunut tekemään liikelaitoksen kanssa kohdetta koskevan vuokrasopimuksen, johon perustuvalla vuokralla liikelaitos rahoittaa kiinteistön lunastamisesta ja ylläpidosta liikelaitokselle aiheutuvat kustannukset.

Jos kiinteistövarallisuuden osoittaminen liikelaitoksen tai haltijaviraston hallintaan ei olisi mahdollista, olisi kiinteistövarallisuus mahdollista osoittaa haltijavirastona toimivan valtiovarainministeriön tai maa- ja metsätalousministeriön hallintaan. Tämä olisi tarpeen esimerkiksi tilanteissa, joissa valtiolle lunastettavalle kiinteistövarallisuudelle ei olisi valtiokäyttöä.

Valtion liikelaitoslain mukaan Senaatti-kiinteistöjen on toimittava liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt ei kuulu valtion budjettitalouden piiriin, vaan rahoittaa toimintansa valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän mukaisilla vuokrilla ja tulouttaa tuloksestaan valtiolle valtiovarainministeriön päättämän osan. Senaatti-kiinteistöt tekee sen hallintaan osoitetusta kiinteistövarallisuudesta valtion viraston tai laitoksen kanssa vuokrasopimuksen ja perii tiloista omakustannusperusteisesti määrättyä vuokraa. Valtiolle lunastettavalle ja Senaatti-kiinteistöjen hallintaan osoitettavalle kiinteistövarallisuudelle tulee osoittaa virasto tai laitos, jonka käyttöön valtiolle lunastettu kiinteistövarallisuus vuokrataan valtion vuokrajärjestelmän mukaista omakustannusperusteella määräytyvää vuokraa vastaan.

Myös Metsähallitus toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Metsähallituksen liiketoiminnan toimialaan kuuluva maa- ja vesiomaisuus on tuottovaatimuksen alaista. Metsähallitus voi vuokrata tällaista omaisuutta esimerkiksi Puolustusvoimille tai Rajavartiolaitokselle. Metsähallituksen julkisten hallintotehtävien hoitoon tarkoitettua valtion maa- ja vesiomaisuudella ei ole tuottovaatimusta. Julkisia hallintotehtäviä varten Metsähallituksen hallinnassa on valtion omistamia luonnonsuojelualueita ja erämaa-alueita, muita suojelutarkoitukseen osoitettuja tai hankittuja alueita sekä muuta julkisten hallintotehtävien hoidon kannalta tarpeellista omaisuutta. Julkisten hallintotehtävien hoidosta aiheutuvat menot rahoitetaan valtion talousarvioon otettavalla määrärahalla ja julkisten hallintotehtävien hoidosta kertyvillä tuloilla. Julkisten hallintotehtävien hoitoa voidaan rahoittaa myös julkisella hankerahoituksella.

Haltijaviraston, Senaatti-kiinteistöjen tai Metsähallituksen, jonka hallintaan lunastuksen kohteena oleva kiinteistövarallisuus on osoitettu, tulee yhdessä lunastusluvan saaneen viraston kanssa tai sen valtuuttamana huolehtia lunastustoimitukseen liittyvistä käytännön tehtävistä ja suorittaa hallintaansa osoitetun kiinteistön lunastuskorvaus sekä huolehtia sen hallintaan ja valtion omistukseen tullut kiinteistövarallisuus

asetuksen 8 §:n mukaan rekisteröitäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakerekistereihin sekä muihin rekistereihin, joihin se lain mukaan on rekisteröitävä.

4 §. Toimenpiteiden väliaikainen kieltäminen. Voimassa olevan puolustuslunastuslain 3 §:ssä säädetään toimenpiteiden väliaikaisesta kieltämisestä. Ehdotettu 4 § vastaa pääasiallisesti voimassa olevan puolustuslunastuslain 3 §:n sääntelyä. Ehdotettu kieltäminen ryhtyä omaisuuden sellaiseen käyttämiseen, joka voisi vaarantaa lunastuksen tarkoituksen, olisi voimassa enintään vuoden määräajan. Toimenpidekieltoa voitaisiin jatkaa vuodeksi kerrallaan, jos ministeriö arvioisi, että lunastukset tarkoitus vaarantuisi ilman toimenpidekieltoa.

Ehdotettu sääntely mahdollistaisi, siitä kun asia on saatettu vireille lunastuksen päättymiseen asti varmistaa, että omaisuutta ei käytetä tavalla, joka voisi vaarantaa valtion kokonaisturvallisuutta.

5 §. Lunastuskorvaus. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin nykyistä oikeustilaa vastaavasti, että lunastettavasta omaisuudesta tulee määrätä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Korvaus määrättäisiin lunastuslain säädettyjen menettelyjen mukaisesti. Käyvän hinnan mukaisella korvauksella ja korkeimmalla käyväällä hinnalla tarkoitetaan käytännössä likipitään samaa hintatasoa. Korkeimmalla käyväällä hinnalla korostetaan kuitenkin sitä, että lunastuskorvauksella tulee taata luovuttajan varallisuusarvon säilyminen ennallaan kaikissa lunastustapauksissa.

Lunastettava kohde arvioidaan yleensä kauppaa arvioimalla käyttäen apuna kauppahintarekisteristä saatavia tietoja sellaisista kiinteistökaupoista, jotka on tehty samalla paikkakunnalla ja joissa kaupan kohde on luonteeltaan lunastuskohdetta vastaava. Kaupankäynnin luonteesta johtuen samanlaisistakin kohteista maksetut hinnat vaihtelevat. Kauppaa arvioimalla arvioitaessa saadaan tietty vaihteluväli, jonka osoittaman hajonnan puitteissa käypä hinta paikkakunnalla vaihtelee ja jolle välillä todennäköinen hinta arvioitavan kohteen osalta vapaaehtoisessa kaupassa asettuisi. Yleisen lunastuslain tarkoittama käypä hinta vastaa hintojen keskitasoa eli keskiarvohintaa kauppaa arvioimalla määritetyn käyvän hinnan vaihteluvälin puitteissa. Kallein eli korkein käypä hinta vastaa puolestaan sitä hintatasoa, joka käyvän hinnan vaihteluvälin puitteissa asettuu edellä tarkoitettun keskiarvohinnan yläpuolelle eli käyväiden hintojen ylempää keskitasoa.

Vastaavia lunastuslaista poikkeavia korvausperusteita on myös muussa lainsäädännössä, kuten esimerkiksi kaivoslaissa (621/2011) ja vesilaissa (587/2011). Lunastettaessa kiinteää omaisuutta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi on edelleen perusteltua yhteiskunnallisten suhteiden ylläpitämiseksi säilyttää puolustuslunastuslain mukainen korkeimman käyvän hinnan korvausperuste.

Ehdotetun 2 momentin mukaan tilanteissa, joissa lunastuslupa sisältää toimenpidekielto, lunastuskorvaukselle lunastuslain mukaan maksettavan koron laskennan alkamisajankohta olisi kiellon tiedoksi antamisen ajankohta. Jos asianomainen ministeriö antaa toimenpidekiellon ennen lunastuslupaa, korko lasketaan tämän päätöksen tiedoksisaannista. Ehdotettu sääntely vastaa puolustuslunastuslain 4 §:ssä säädettyä.

6 §. Asiantuntijat. Lunastuslain 12 §:n mukaan lunastuksen toimittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Pykälän 2 momentin mukaan lunastustoimikunta voi kutsua avukseen yhden tai useampia asiantuntijoita, jos toimikunta katsoo, että toimituksessa käsiteltävä asia sitä vaatii. Asiantuntijoiden käyttötarve arvioidaan kunkin lunastuksen osalta erikseen. Ehdotetun pykälän mukaan harkittaessa asiantuntijoiden kutsumista avustajiksi huomioon on otettava se, että lunastuksen tarkoituksen on varmistaa valtion kokonaisturvallisuus. Ehdotettu säännös vastaa asiallisesti voimassa olevaa puolustuslunastuslain 5 §:n sääntelyä.

7 §. Muutoksenhaku. Ehdotettu pykälä sisältäisi säännökset muutoksenhausta ministeriön tekemään päätökseen toimenpiteiden väliaikaisesta kieltämisestä.

8 §. Voimaantulo. Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan...

1.3 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

1 §. Valtion etuosto-oikeus. Pykälässä säädettäisiin valtion etuosto-oikeudesta ja sen käyttämisen edellytyksistä. Pykälän 1 momentin mukaan valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen valtiolle olisi tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka Suomen alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia. Pykälässä olisi kyse etuosto-oikeuden aineellisesta edellytyksestä, jota täydennettäisiin 2 §:ssä alueellisella edellytyksellä. Jäljempänä 2 §:ssä säädetty alueellinen rajaus toimisi eräänlaisena esikarsintana, jonka täytyminen käynnistäisi 1 §:ssä tarkoitetun tapauskohtaisen harkinnan siitä, olisiko etuosto-oikeutta tarpeellista käyttää juuri kyseisen kiinteistön kaupan kohdalla.

Kiinteistön hankkiminen voisi olla tarpeellista maanpuolustuksen varmistamiseksi ainakin silloin, kun kiinteistön hallinnalla ja käytöllä voi olla vaikutusta Puolustusvoimien lakisääteisten tehtävien hoitamiseen. Puolustusvoimien tehtävistä säädetään Puolustusvoimista annetun lain 2 §:n 1 momentissa.

Kiinteistön hankkiminen voisi vastaavasti olla tarpeellista rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan varmistamiseksi ainakin silloin, kun kiinteistön hallinnalla ja käytöllä voi olla vaikutusta Rajavartiolaitoksen lakisääteisten rajaturvallisuustehtävien hoitamiseen. Rajaturvallisuuden ylläpitäminen on Rajavartiolaitoksen tehtävä rajavartiolain (578/2005) 3 §:n mukaan.

Etuosto-oikeuden käyttämisessä olisi aina kyse tapauskohtaisesta riskiarviosta, jossa tulisi ottaa huomioon ainakin kaupan kohteena olevan kiinteistön tarkka sijainti 2 §:ssä tarkoitetulla alueella, kiinteistön ominaisuudet ja mahdolliset käyttötarkoitukset sekä muut kaupan osapuoliin ja olosuhteisiin liittyvät seikat. Etuosto-oikeuden käyttäminen ei edellyttäisi konkreettista näyttöä siitä, että kiinteistöä on hyödynnetty tai sitä aiotaan hyödyntää maanpuolustusta, rajaturvallisuutta, rajavalvontaa tai alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista vaarantavalla tavalla, vaan kyse olisi kiinteistöä ja sen mahdollista tulevaa käyttöä koskevasta kokonaisharkinnasta.

Pykälän 2 momentti vastaisi pääosin voimassa olevan kuntien etuostolain 2 §:n 2 momentin, 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n säännöksiä. Momentissa säädettäisiin tarkemmin etuosto-oikeuden piiriin kuuluvista kiinteistöistä, luovutustyypeistä ja etuoston ulottuvuudesta.

2 §. Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala. Pykälässä säädettäisiin alueista, joilla valtion etuosto-oikeus olisi voimassa. Pykälän 1 momentissa tarkoitettujen suoja-
vyöhykkeiden laajuus perustuisi alueiden suojaustarpeisiin ja tiettyjen teknisten tiedustelumenetelmien toimivuuteen eri etäisyyksillä. Käytännössä etuosto-oikeuden piiriin kuuluisi normaalioloissa enintään muutama prosentti Suomen pinta-alasta. Etuo-
osto-oikeuden käyttäminen 1 §:n mukaisesti olisi näilläkin alueilla tapauskohtaista. Koska etuo-
sto kattaisi aina kaupan kohteen kokonaisuudessaan, säännöksen mu-
kaan riittäisi, että osa kaupan kohteena olevasta kiinteistöistä sijaitsee pykälässä tar-
koitetulla alueella.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan etuosto-oikeus olisi voimassa maakuntakaa-
vassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen
tarpeisiin osoitetuilla alueilla ja niitä ympäröivällä 500 metrin suoja-
vyöhykkeellä. Kohta koostuisi siten kahdesta osasta, joista ensimmäinen olisi varsinainen Puolustusvoi-
mille ja Rajavartiolaitokselle kaavassa osoitettu alue ja toinen kyseistä aluetta ympäröi-
vä suoja-
vyöhyke. Tosiasiallisesti itse alueilla harvoin on sellaisia ulkopuolisten
omistamia kiinteistöjä, joilla etuo-
sto-oikeusharkinta tulisi lainkaan kyseeseen. Käytän-
nössä merkityksellisempi olisi siten Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen käyttöön
osoitettujen alueiden ulkopuolella oleva suoja-
vyöhyke.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan etuo-
sto-oikeus olisi voimassa enintään 1000
metrin etäisyydellä lentopaikoista tai satamista taikka näitä vähäisemmistä kohteista,

jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa. Etuosto-oikeutta olisi siten kohdan perusteella mahdollista jo normaalioloissa käyttää myös sellaisen kohteen suojaamiseksi, joka ei normaalioloissa ole Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä, mutta joka palvelisi siinä tarkoitettua käyttötarkoitusta normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa.

Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan etuosto-oikeus olisi lisäksi voimassa enintään 500 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita. Kohta mahdollistaisi yksittäistapauksissa myös muiden kuin 1 ja 2 kohdassa tarkemmin määriteltyjen alueiden sisällyttämisen valtion etuosto-oikeuden piiriin.

Pykälän 2 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin tarvittaessa säätää tarkemmin etuosto-oikeuden alueellisesta soveltamisalasta. Asetuksella olisi mahdollista esimerkiksi rajata tiettyjä alueita etuosto-oikeuden ulkopuolelle.

3 §. *Etuosto-oikeuden rajoitukset.* Pykälässä säädettäisiin etuosto-oikeuteen kohdistuvista rajoituksista ja se vastaisi soveltuvin osin kuntien etuostolain 5 ja 6 §:ssä säädettyjä kunnan etuosto-oikeuden rajoituksia. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa rajattaisiin etuosto-oikeuden ulkopuolelle sukulaiskaupat, joissa ostajana on myyjän puoliso tai perillinen taikka tämän puoliso. Rajoitus vastaisi kuntien etuostolain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyä. Momentin 2 kohdan mukaan etuosto-oikeutta ei olisi myöskään, jos ostajana on kunta tai seurakunta. Momentin 3 kohdan mukaan etuosto-oikeutta ei olisi myöskään, jos etuosto-oikeuden käyttämistä olisi pidettävä ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuuttomana. Säännös vastaisi kuntien etuostolain 6 §:n 1 momentissa säädettyä.

4 §. *Ennakkotieto etuosto-oikeuden käyttämisestä.* Pykälässä säädettäisiin kiinteistönomistajan mahdollisuudesta hakea etukäteen ennakkotieto siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeuttaan. Ennakkotietoa koskevassa hakemuksessa olisi ilmoitettava tiedot luovutuksen kohteesta ja ehdoista, ostajasta sekä muut etuosto-oikeuden käyttämisen arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Ennakkotietohakemuksen käsittelisi puolustusministeriö. Puolustusministeriö voisi tarvittaessa pyytää hakemuksen käsittelyn edellyttämiä lausuntoja esimerkiksi Puolustusvoimilta tai Rajavartiolaitokselta. Annettu ennakkotieto sitoisi valtiota kahden vuoden ajan. Pykälän mukainen menettely vastaisi kuntien etuostolain 8 §:ssä säädettyä kunnan etuosto-oikeuteen liittyvää ennakkotietomenettelyä.

5 §. *Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä.* Pykälässä säädettäisiin etuostoasian ratkaisemisesta. Pykälän mukaan hakemuksen etuosto-oikeuden käyttämisestä tekisi se

ministeriö, jonka toimialan suojaamiseen kaupan kohteena oleva kiinteistö liittyy. Käytännössä Puolustusvoimien kohteiden osalta esityksen tekisi siten puolustusministeriö ja Rajavartiolaitoksen kohteiden osalta sisäministeriö. Jos kohde liittyisi molempien viranomaisten toimialaan, esityksen voisi tehdä kumpi tahansa toimivaltaisista ministeriöistä. Etuostoasian ratkaisisi pykälän 1 momentin mukaan valtiovarainministeriö. Päätös olisi tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta.

Tilannekuvan seurannasta vastaavan viranomaisen havaittua tarpeen hankkia yksityisen kiinteistökaupan kohteena ollut kiinteistö valtiolle kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi, sen tulisi ilmoittaa asiasta asianomaiselle ministeriölle, joka esittäisi valtiovarainministeriölle valtion etuosto-oikeuden käyttämistä.

Valtiovarainministeriö päättäisi etuostoa koskevassa päätöksessään, minkä valtion yksikön käyttöön ja hallintaan etuosto-oikeuden nojalla hankittava kiinteistö osoitetaan. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi ehdotetun lain 3 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa on selostettu valtion kiinteistövarallisuuden hankintaan, vuokraamiseen, hallintaan ja hoitamiseen liittyviä näkökohtia. Vastaavat seikat tulisivat arvioitaviksi päätöksenteon yhteydessä silloin kun valtio käyttäisi etuosto-oikeuttaan.

6 §. Kiinteistön edelleenluovutus. Pykälässä säädettäisiin kiinteistön edelleenluovutuksesta ennen edellä 5 §:ssä tarkoitetun kolmen kuukauden määräajan päättymistä tai etuosto-oikeutta koskevan päätöksen lainvoimaiseksi tulemistä. Säännös vastaisi kuntien etuostolain 14 §:ssä säädettyä.

7 §. Ostajan velvollisuudet. Pykälässä säädettäisiin ostajan etuostomenettelyyn liittyvistä velvollisuuksista ja se vastaisi kuntien etuostolain 13 §:ssä ja 15:n 1 momentissa säädettyä.

8 §. Lainvoimaisen etuoston oikeusvaikutukset ja valtion suoritusvelvollisuus myyjälle. Pykälässä säädettäisiin etuoston oikeusvaikutuksista ja valtion suoritusvelvollisuudesta. Pykälän 1 momentin mukaan valtio tulisi etuosto-oikeuden käyttämisen myötä ostajan sijaan kiinteistön kauppakirjassa sovituin ehdoin. Valtion asema kolmanteen nähden olisi sama kuin ostajan. Myyjä ei lisäksi voisi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, jota hän ei ole ilmoittanut valtiolle ja josta valtio ei päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä muutoinkaan tiennyt. Sääntely vastaisi kuntien etuostolain 2 §:n 1 momentissa säädettyä.

Pykälän 2 momentin mukaan valtio saisi lukea suhteessa myyjään hyväkseen ostajan mahdollisesti ennen etuoston loppuunsaattamista täyttämät kauppaan perustuvat velvoitteet. Säännös vastaisi kuntien etuostolain 16 §:ssä säädettyä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin sellaisista ehdoista, joita valtio ei ehdon luonteen vuoksi voisi kohtuudella täyttää. Kyse olisi käytännössä esimerkiksi ehdosta, jonka mukaan ostaja suorittaisi osan kauppahinnasta työnä. Säännös vastaisi kuntien etuostolain 17 §:ssä säädettyä.

9 §. *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät.* Pykälässä säädettäisiin kuntien etuostolain 12 §:ää vastaavasti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävistä merkinnöistä.

10 §. *Ostajan oikeus saada korvaus suorituksista ja kustannuksista.* Pykälässä säädettäisiin valtion velvollisuudesta korvata ostajalle suoritukset, jotka tämä on jo tehnyt myyjälle kaupan johdosta sekä suorituksille maksettava korosta. Sääntely vastaisi kuntien etuostolain 15 §:ssä säädettyä.

11 §. *Korvaus kiinteistön arvon alenemisesta.* Pykälän mukaan valtiolla olisi oikeus saada ostajalta kohtuullinen korvaus, jos etuoston kohteena olevan omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta alentunut. Säännös vastaisi kuntien etuostolain 15 §:n 4 momentissa säädettyä.

12 §. *Etuostomenettelyn vaikutus lainhuudatusmenettelyyn.* Pykälän mukaan 2 §:ssä tarkoitettulla alueella sijaitsevan kiinteistön saannolle ei saisi myöntää lainhuutoa ennen kuin 5 §:ssä tarkoitettu kolmen kuukauden määräaika on päättynyt, etuoston käyttämisestä koskeva asia on saanut lainvoiman tai 4 §:ssä tarkoitettu toimivaltainen viranomais on ilmoittanut, ettei valtio käytä etuosto-oikeutta. Pykälän 2 momentin mukaan aika, jonka kuluessa valtion on huudatettava etuostolla hankittu kiinteistö, luettaisiin siitä, kun etuostoa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Sääntely vastaisi soveltuvien osin kuntien etuostolain 19 ja 20 §:ssä säädettyä.

13 §. *Muutoksenhaku.* Pykälässä säädettäisiin muutoksenhausta valtiovarainministeriön etuosto-oikeutta koskevaan päätökseen.

14 §. *Voimaantulo.* Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan...

1.4 Laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta

1 §. *Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön.* Lakia sovellettaisiin pykälän 1 momentin mukaan muiden kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen

kuuluvien valtioiden kansalaisten sekä niiden yhteisöiden, joiden kotipaikka olisi muualla kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, kiinteistön hankintaan Suomessa. Jos henkilöllä olisi Euroopan unionin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisuuden lisäksi jonkin muun valtion kansalaisuus, ei luvanhakuvollisuus koskisi häntä.

Lakia sovellettaisiin pykälän 2 momentin mukaan kiinteistön hankintaan. Kiinteistön hankinnalla tarkoitetaan sellaista oikeustointa, jolla kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan omistusoikeus luovutetaan toiselle. Luovutuksella tarkoitetaan yhdenmukaisesti maakaaren 1 luvun 1 §:n mukaan kauppaa, vaihtoa, lahjaa tai muuta luovutusta. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen sekä muutoin muuhun kuin luovutukseen perustuvasta kiinteistön saannot.

Lakia sovellettaisiin Suomen valtakunnan alueella. Ahvenanmaan maakunnalla on oma maanhankintalainsäädäntö, jonka soveltamisala on ehdotettua lainsäädäntöä laajempi. Pykälän 3 momenttiin esitetään sisällytettäväksi informatiivinen säännös Ahvenanmaan maakunnassa sovellettavasta lainsäädännöstä.

2 §. Luvanvarainen kiinteistönhankinta. Pykälän 1–2 momentissa säädettäisiin kiinteistönhankinnan luvanvaraisuudesta. Luvanhakuvollisuus koskisi sellaisia luonnollisia henkilöitä, jotka eivät ole Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisia. Luvanhakuvollisuus koskisi lisäksi sellaisia yhteisöjä, joiden kotipaikka olisi muualla kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella.

Lupaa edellyttäisi sellaisen kiinteistön hankinta, joka sijoittuu maanpuolustuksen, raja-
valvonnan, rajaturvallisuuden tai alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen taikka huoltovarmuuden kannalta merkittävälle alueelle. Alueista säädettäisiin pykälän 2 momentissa. Näistä alueista voitaisiin säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Muilla alueille sijaitsevan kiinteistön hankinta ei edellyttäisi lupaa.

Kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävänä alueen pidettäisiin pykälän 2 momentin luettelon 1 kohdan mukaan maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitettua aluetta. Näissä harjoitettava toiminta huomioon ottaen kiinteistönkauppaa koskevan ennakkovalvonnan tulee ulottua aina 500 metrin etäisyydelle saakka kohteesta.

Luettelon 2 kohta kattaisi Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen lentotoimintaa ja vesiliikennettä palvelevat lentopaikat, satamat ja näitä pienimuotoisemmin varustellut

paikat. Soveltamisalan piiriin kuuluisivat normaaliolojen lisäksi normaaliolojen häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa palvelevat paikat. Näissä harjoitettava toiminta huomioon ottaen ennakoivalvonnan tulee ulottua aina 1000 metrin etäisyydelle saakka kohteesta.

Luettelon 3 kohta kattaisi Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevasta muuta kiinteistöä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita. Näissä harjoitettava toiminta huomioon ottaen ennakoivalvonnan tulee ulottua aina 500 metrin etäisyydelle saakka kohteesta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävistä luovutuksista. Lupaa ei tarvittaisi sellaiseen luovutukseen, jossa saajana on luovuttajan avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli. Lupaa ei tarvittaisi myöskään, kun kiinteistön luovuttajana on henkilö, jonka saaja voisi perintökaaren 2 luvun säännösten mukaan periä. Lupa ei olisi tarpeen silloinkaan, kun aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa.

3 §. Luovutuksen luvanvaraisuuden selvittäminen. Sääntelyn alueellinen soveltamisala ilmeni 2 pykälän 1 ja 2 momentista. Eräissä tilanteissa saattaa kuitenkin olla epäselvää, tulee hankintaa varten hankkia lupa. Kaupan kohde saattaa esimerkiksi sijoittua ainoastaan osittain luvanvaraisuuden piiriin kuuluvalla alueella tai ostaja haluaa välttää luvanvaraiselle alueelle sijoittuvaa kiinteistökauppaa. Tällaisten tapausten varalta lakiin esitetään sisällytettäväksi säännökset siitä, että ostaja voisi etukäteen selvittää hankinnan luvanvaraisuuden. Luvanvaraisuuden selvittäminen etukäteen ei siis olisi pakollista, mutta nopeuttaisi asian käsittelyä myöhäisemmässä vaiheessa.

Luvanvaraisuuden selvittäminen tapahtuisi puolustusministeriölle toimitettavalla hakemuksella. Hakemus voitaisiin jättää joko kirjallisesti tai sähköisessä asiointijärjestelmässä. Hakemuksessa tulisi yksilöidä luovutuksen kohde eli tieto luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä tai sen määräalasta tai -osasta sekä luovutuksen osapuolet. Puolustusministeriö voisi tarvittaessa pyytää Puolustusvoimilta, Rajavartiolaitokselta tai muulta viranomaiselta lausunnon siitä, sijoittuuko hankinnan kohde kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävälle alueelle. Pykälään sisällytettäisiin asetukseenantovaltuus, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin ennakkotietohakemuksessa ilmoitettavista tiedoista.

4 §. Luvan myöntämisen edellytykset. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lupaharkinnan perusteista. Luvan myöntämisen edellytykset liittyvät luvan hakijan henkilöön, kiinteistön ilmoitettuun käyttötarkoitukseen ja alueen omistuksesta aiheutuvaan uh-

kaan maanpuolustukselle, alueellisen koskemattomuuden valvonnalle ja turvaamiselle, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiselle taikka huoltovarmuuden turvaamiselle. Kysymys on kokonaisarviointista, johon liittyy laaja harkintavalta.

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Kiinteistön ostajia ei ole hyväksyttävää kohdella eri tavoin yksinomaan sillä perusteella, että he eivät ole Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisia. Ulkomaalaista kiinteistönomistusta sinänsä mainittujen kohteiden läheisyydessä ei voida myöskään pitää uhkana kansalliselle turvallisuudelle. Ei kuitenkin ole yhdentekevää, ketkä omistavat kiinteistöjä kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävillä alueilla. Edellä mainittujen intressien turvaamisen kannalta on lisäksi ongelmallista, jos kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävien alueiden läheisyydessä olevien kiinteistön tosiasiallinen omistajuus ja määräysvalta pyritään häivyttämään erilaisin ketjutetuin omistuksin tai näennäisjärjestelyin oikeushenkilömuotoista omistusta hyödyntämällä.

Lupaharkinnan ytimessä on sen arviointi, voiko omistus muodostua uhkaksi laissa säädettyjen intressien turvaamiselle. Kyse on ennen muuta siitä, antaako kiinteistön omistus mahdollisuuden käyttää kiinteistöä tavalla, jonka voidaan katsoa vaikuttavan laissa säädettyjen intressien turvaamiseen. Kiinteistön omistaja voi pääsääntöisesti rakentaa omistamalleen alueelle sekä oleskella alueella pysyvästi. Tämä mahdollistaa myös kiinteistön käyttämisen epäasiallisiin tarkoituksiin tai tavalla joka voi uhata kansallista turvallisuutta ilman toiminnan ilmituloa.

Merkitystä tulisi antaa myös hakijan ilmoittamalle käyttötarkoitukselle. Esimerkiksi kiinteistön hankkimista kansallisen turvallisuuden kannalta merkittävältä alueelta tarkoitukseen, joka ei ole mahdollinen tai johon se soveltuu huonosti, ei voida pitää tavanomaisena menettelynä. Tällainen voisi olla esimerkiksi kiinteistön hankkiminen joko vapaa-ajan tai pysyvää asuntoa varten ampuma-alueen tai lentopaikan välittömästä läheisyydestä.

Maanpuolustusta, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista sekä rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan varmistamista koskevat tiedot ovat julkisia ainoastaan rajoitetusti. Puolustusvoimat tai Rajavartiolaitos eivät voi tehdä seikkaperäisesti selkoa toimintansa yksityiskohdista ja esittää täsmällisiä perusteluita sille, miksi kyseinen omistaja ja millainen toiminta kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä uhkasi niiden tehtävien hoitamista. Sekä ostajan että myyjän oikeusturvan on kuitenkin katsottava edellyttävän ainakin yleisellä tasolla esitetyn perusteen sille, miksi lupaa ei tulisi myöntää.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lupaviranomaisen velvollisuudesta pyytää asian ratkaisemiseksi tarpeelliset lausunnot. Lupaviranomaisella ei välttämättä ole koko-

naisvaltaista käsitystä niistä perusteista, minkä vuoksi kaupan kohteena oleva alue sisältyy lain 2 §:ssä yksilöityihin alueisiin. Tämän vuoksi lausuntopyyntö voitaisiin toimittaa esimerkiksi sekä Puolustusvoimille että Rajavartiolaitokselle. Harkintansa mukaan lupaviranomainen voisi lähettää lausuntopyyntönsä muullekin viranomaiselle, jos sen pyytäminen arvioitaisiin tarpeelliseksi asian ratkaisemisen kannalta. Lähtökohtana on, että lausuntopyyntö lähetettäisiin aina viranomaiselle. Eräissä tilanteissa lausunnon pyytäminen saattaa kuitenkin olla niin selvästi tarpeetonta, että pyyntöä ei tulisi lähettää. Tällainen tilanne voisi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun ostaja omistaa jo ennestään alueella maata ja kyse on lisämaan hankinnasta.

5 §. Luvan hakeminen. Pykälässä säädettäisiin luvan hakemisen määräajasta. Lupaa kiinteistön hankintaa olisi haettava viimeistään kahden kuukauden kuluttua kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta. Tarkoituksena kuitenkin olisi, että lupaa haettaisiin ennen kiinteistön luovutusta, jolloin epävarmuutta luovutuksen pysyvyydestä ei olisi.

Jos ostaja, joka tarvitsee luvan kaupan kohteena olevan kiinteistön hankinnalle, ei jättäisi hakemusta kahden kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta, tulisi puolustusministeriön ilmoittaa ostajalle luvanhakuvollisuudesta sekä sen laiminlyönnin seuraamuksista. Puolustusministeriön tulisi ilmoituksessaan asettaa enintään kahden kuukauden mittainen määräaika, jonka kuluessa lupaa tulisi viimeistään hakea.

Tehtävän hoitamiseksi puolustusministeriön tulee saada tiedot tehdyistä kiinteistökaupoista. Nämä tiedot löytyvät Maanmittauslaitokselta, joka saa ne kaupanvahvistajien ilmoituksista sekä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä päätetyistä kaupoista. Kaikkien kiinteistökauppojen tietojen toimittamista puolustusministeriölle ei voida pitää asianmukaisena ratkaisuna. Resurssien tehokkaan hyödyntämisen kannalta toimivin ratkaisu olisi, että Maanmittauslaitos seuloisi tehdyistä kiinteistökaupoista lain soveltamisalaan kuuluvat kaupat ja toimittaisi niitä koskevat tiedot puolustusministeriölle.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lupahakemuksen tietosisällöstä. Hakemuksesta tulisi käydä ilmi tiedot kiinteistön ostajasta ja myyjästä, luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä tai sen määräalasta tai -osasta sekä kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta. Sanotut tiedot ovat välttämättömiä sen selvittämiseksi, voidaanko lupa kiinteistönhankinnalle myöntää. Lisäksi lakiin esitetään sisällytettäväksi asetuksenantovaltuus, jonka nojalla valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin hakemuksen sisällöstä.

6 §. Kiinteistön luovuttaminen edelleen. Sääntelyjärjestelmän tavoitteena on, että ostaja selvittäisi etukäteen tarvitseeko hän kiinteistökauppaansa tässä laissa tarkoitettua luvan ja tarvittaessa hankkii luvan ennen kaupan päättämistä. Luvan hankkiminen etukäteen ei kuitenkaan olisi välttämätöntä, vaan luvan kiinteistönhankinnalle voisi hakea myös jälkikäteen. Hakiessaan lupaa vasta kiinteistökaupan päättämisen jälkeen

ostaja ottaa riskin siitä, että lupaa ei mahdollisesti myönnettäisi. Tällöin hän on velvollinen luopumaan kiinteistöstään, joka voi tapahtua luovuttamalla kiinteistö sellaisen hankintaan oikeutetulle. Eräissä tilanteissa saattaa olla myös mahdollista purkaa kiinteistönkauppa, jolloin omistusoikeus palautuisi myyjälle.

Kohteesta ja markkinatilanteesta riippuen kiinteistöjen myyntiajat saattavat olla huomattavankin pitkiä. Sen vuoksi ei voida pitää kohtuullisena, että kiinteistön luovutuksen tulisi tapahtua hyvin nopealla aikataululla. Toisaalta kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta ei voida pitää hyväksyttävänä, että lainvastainen tilanne muodostuisi huomattavan pitkäkestoiseksi. Kun otetaan huomioon se, että lupa tulisi hakea ennakolta, ei välitila saisi muodostua yhtä vuotta pidemmäksi. Jos ostaja olisi hakenut lupaa kiinteistönkaupalleen, yhden vuoden määräaika alkaisi kulua siitä päivästä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos ostaja pysyttelisi passiivisena, lähtisi vuoden määräaika kulumaan neljän kuukauden kuluttua kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta.

Pykälän 2 momenttiin sisällytettäisiin säännökset kiinteistön myymisestä viranomaisen toimesta. Tarkoituksena on, että kiinteistön ostajalla olisi riittävästi aikaa luovuttaa kiinteistö vapaaehtoisin kaupoin eteenpäin. Jos kiinteistön ostajaa ei tavoiteta tai hän ei onnistu luovuttamaan kiinteistöä 1 momentin mukaisessa ajassa eteenpäin, tulisi viranomaisen ryhtyä toimenpiteisiin kiinteistön luovuttamiseksi edelleen. Asiassa tulisi noudattaa hallintolain menettelyä ja tiedoksiantoa koskevia säännöksiä. Puolustusministeriön asiassa antama päätös muodostaisi ulosottoperusteen, jonka nojalla kiinteistö voitaisiin viime kädessä myydä siten kuin ulosottokaaren (705/2007) 5 luvussa säädetään.

7 §. *Viranomaisen oikeus saada tietoja maksutta.* Laissa osoitettaisiin puolustusministeriölle, Puolustusvoimille ja Rajavartiolaitokselle tehtäviä, joiden hoitaminen edellyttää ulkomaalaisten tekemiä kiinteistökauppoja koskevien tietojen saamista kiinteistötietojärjestelmästä. Lakiin esitetään sisällytettäväksi pykälä, jonka mukaan mainituilla viranomaisilla olisi oikeus saada mainitut tiedot maksutta Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä.

8 §. *Asian käsittelystä perittävät maksut.* Pykälässä esitetään säädettäväksi, että puolustusministeriön 3 §:n mukaisesti ennakkotiedon antamisesta ja 4 §:n mukaisesta lupa-asian käsittelystä voitaisiin periä maksu. Valtiolle perittävän maksun suuruus määrättäisiin valtion maksuperustelaisissa ja sen nojalla annetun asetuksen mukaisesti.

9 §. *Muutoksenhaku.* Pykälässä säädettäisiin muutoksenhausta puolustusministeriön antamaan päätökseen. Muutosta voitaisiin hakea puolustusministeriön 4 §:n nojalla antamaan päätökseen kiinteistön hankintaa koskevasta luvasta ja 6 §:n päätökseen

kiinteistön määräämisestä luovutettavaksi edelleen. Pykälässä ei säädettäisi valituksen tekemiseen oikeutetuista tahoista, joten valituksen tekemiseen oikeutettujen piiri määräytyisi hallintolainkäyttölain 6 §:n mukaisesti.

Asianosaisena muutosta voisi hakea pääsääntöisesti kiinteistökaupalle lupaa hakenut taho. Mahdollisilla kilpailevilla ostajilla ei voida katsoa olevan sellaista oikeudellista intressiä, että he voisivat hakea muutosta hankintalupaa koskevaan päätökseen. Sen sijaan kiinteistön myyjällä saattaa eräissä tilanteissa olla sellainen intressi asiaan, että hänellä voitaisiin katsoa olevan valitusoikeus asiassa. Muutoksenhakuoikeus olisi olla myös sellaisella viranomaisella, jonka tehtävien hoitamiseen mainittu päätös saattaa vaikuttaa. Tällainen tilanne voisi tulla kyseeseen lähinnä silloin, kun puolustusministeriö on myöntänyt luvan kiinteistönhankinnalle viranomaisen antaman lausunnon vastaisesti.

Asiassa toimivaltainen hallinto-oikeus määräytyisi hallintolainkäyttölain 12 §:n mukaisesti.

10 §. Voimaantulo. Lakiin ei olisi tarpeen sisällyttää siirtymäsäännöksiä. Lakia sovellettaisiin kaikkiin soveltamisalan piiriin kuuluviin kiinteistön luovutuksiin, jotka vahvistetaan sen voimaantulon jälkeen. Laki koskisi myös sellaisia esisopimukseen perustuvia kiinteistönkauppoja, jossa luovutus vahvistetaan lain voimaantulon jälkeen.

1.5 Maakaari

12 luku Lainhuudatusmenettely

2 §. Lainhuutohakemuksen lepäämään jättäminen. Maakaaren 12 (540/1995) luvun 2 §:n 1 momentin lepäämäänjättämissäännöstöä täydennetään siten, että lepäämäänjättämisperusteena mainitaan myös se, että valtion etuusto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt.

1.6 Laki kaupanvahvistajista

6 §. Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen. Pykälän 2 momentissa säädettyyn kaupanvahvistajan ilmoituksen tietosisältöön ehdotetaan lisättäväksi tieto luovutuksen osapuolten kansalaisuudesta sekä tieto yhteisön kotipaikasta. Voimassa olevan 2 momentin mukaan kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä tieto luovutuksen osa-

puolista. Käytännössä on ilmennyt tilanteita, jossa esimerkiksi samannimisiä henkilöitä on mahdotonta yksilöidä ainoastaan nimen perusteella. Pykälää ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että kaupanvahvistajan ilmoitukseen olisi merkittävä myös muita luovutuksen osapuolia yksilöiviä tietoja. Tilanteissa, joissa luovutuksen osapuolella ei ole henkilötunnusta, yksilöivänä tietona voisi toimia esimerkiksi passin numero.

Ehdotetut muutokset lisäksi parantaisivat kiinteistötietojärjestelmän luotettavuutta ja kattavuutta. Lisäksi ne parantaisivat kiinteistön omistajan tavoitettavuutta.

Vastaava kansalaisuutta ja yhteisön kotipaikkaa koskeva muutos esitetään tehtäväksi myös pykälän 3 momenttiin.

1.7 Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta

6 §. *Tietojen luovuttaminen tietopalveluna.* Voimassa olevan lain 6 §:n 3 momentti sisältää tahot, joille Maanmittauslaitos saa teknisen käyttöyhteyden avulla luovuttaa 4 §:ssä tarkoitetun viranomaisen puolesta tietoja kiinteistötietojärjestelmästä sekä käyttötarkoitukset, joita varten Maanmittauslaitos saa hakemuksen perusteella myöntää luvan tietojen saamiseen ja välittämiseen teknisen käyttöyhteyden avulla. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että Maanmittauslaitos saa teknisen käyttöyhteyden avulla luovuttaa 4 §:ssä tarkoitetun viranomaisen puolesta tietoja kiinteistötietojärjestelmästä myös puolustusministeriölle, puolustusvoimille, poliisille ja pelastusviranomaisille. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että Maanmittauslaitos saa hakemuksesta myöntää luvan tietojen saamiseen ja luovuttamiseen teknisen käyttöyhteyden avulla kansallisen turvallisuuden varmistamista varten.

1.8 Laki kiinteistön kauppahintarekisteristä

1 §. Voimassa olevan lain 1 §:n 2 momentti sisältää kauppahintarekisterin ja siitä annettavan tietopalvelun tarkoituksen. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kauppahintarekisterin ja siitä annettavan tietopalvelun tarkoitukseksi lisätään kansallisen turvallisuuden varmistaminen.

4 §. Voimassa olevan lain 4 §:n 1 momentti sisältämän veloitteen mukaisesti maa-kaaren 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitetussa tapauksessa luovutuksen saajan on ilmoitettava kiinteän omaisuuden luovutus taikka yhteisomistuksen purkusopimus

kauppahintarekisterin pitäjälle. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että luovutuksen saajan on ilmoitettava kauppahintarekisterin pitäjälle myös tieto kansalaisuudesta sekä muut osapuolia yksilöivät tiedot. Tällainen yksilöintitieto olisi esimerkiksi passin numero, jos luovutuksen saajalla ei ole suomalaista henkilötunnusta.

5 §. Voimassa olevan lain 5 §:n 1 momentti sisältää käyttötarkoitukset, joita varten Maanmittauslaitos saa hakemuksen perusteella myöntää luvan tietojen saamiseen ja välittämiseen kauppahintarekisteristä teknisen käyttöyhteyden avulla. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että Maanmittauslaitos saa teknisen käyttöyhteyden avulla luovuttaa tietoja kauppahintarekisteristä oikeushallinnon viranomaiselle, aluehallintovirastolle, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunnalle, Verohallinnolle, puolustusministeriölle, puolustusvoimille, Rajavartiolaitokselle, poliisille ja muulle esitutkintaviranomaiselle, pelastusviranomaiselle, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalle viranomaiselle, väestökirjahallinnon viranomaiselle, Metsähallitukselle, Senaatti-kiinteistöille ja kaupanvahvistajalle. Momentissa mainitut viranomaiset vastaavat niitä viranomaisia, joille Maanmittauslaitos saisi luovuttaa tietoja kiinteistö-tietojärjestelmästä teknisen käyttöyhteyden avulla muutettavaksi esitetyn kiinteistö-tietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n 3 momentin nojalla. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että Maanmittauslaitos saa hakemuksesta myöntää luvan tietojen saamiseen ja välittämiseen teknisen käyttöyhteyden avulla myös kansallisen turvallisuuden varmistamista varten.

2 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan päivänä kuuta 201 .

3 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Esitykseen sisältyy kahdeksan lakiehdotusta, joiden tarkoituksena on parantaa kansallista turvallisuutta kiinteän omaisuuden luovutuksissa. Perustuslain näkökulmasta merkittävimmät säädökset ovat laki maankäyttö ja rakennuslain muuttamisesta (1. lakiehdotus), laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (2. lakiehdotus), laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (3. lakiehdotus) ja laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta (4. lakiehdotus). Näiden lakiehdotusten osalta on tarpeen arvioida eräitä ehdotettuja säännöksiä perustuslain kannalta ja erityisesti perustuslain 2 luvun yhdenvertaisuuden, omaisuuden suojan ja oikeusturvan näkökulmasta.

Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Pykään 1 momentti sisältää yleisen yhdenvertaisuuslausekkeen. Säännöksellä ilmaistaan yhdenvertaisuutta ja tasa-arvoa koskeva pääperiaate. Siihen sisältyy mielivallan kieltoja vaatimus samanlaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa.

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu ja omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Omaisuudensuoja on periaatteellinen lähtökohta, josta voidaan tietyin edellytyksin poiketa. Perustuslain 15 §:n 1 momenttiin sisältyy omaisuudensuojan yleislauseke, jonka perusteella arvioidaan muun muassa omistajan käyttövapauden erilaisten rajoitusten sallittavuutta. Perustuslain 15 §:n 2 momenttiin sisältyy pakkolunastustilanteita koskeva yksilöity (kvalifioitu) lakivaraus, joka sisältää yleisen tarpeen ja täyden korvauksen vaatimukset. Omaisuuden käyttörajoitusten osalta ei kuitenkaan ole vastaavanlaista lakivarausta, joten niiden arviointi jää perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten vaaraan (ks. PeVM 25/1994 vp).

Perustuslain 21 § sisältää perussäännöksen jokaisen oikeudesta saada asiansa käsitellyksi ja ratkaistuksi tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa. Pykälän 2 momentti koskee oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon muita ulottuvuuksia.

Yleiset rajoitusedellytykset

Perustuslain ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen vakiintuneen tulkintakäytännön mukaisesti perusoikeuksia rajoittavien toimenpiteiden tulee perustua lakiin ja niiden tulee

olla välttämättömiä demokraattisessa yhteiskunnassa. Rajoitusten ei tulisi myöskään mennä pidemmälle kuin on välttämätöntä tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi.

Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään (PeVM 25/1994 vp, s. 4–5) asettanut seuraavat vaatimukset perusoikeuksien rajoittamisen edellytyksiksi:

1. Rajoitusten tulee perustua laintasoiseen säädökseen.
2. Rajoitusten on oltava tarkkarajaisia ja riittävän täsmällisesti määriteltyjä.
3. Rajoitusperusteiden tulee olla perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttäviä ja painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimia.
4. Lailla ei voida säätää perusoikeuden ytimeen kuuluvaa rajoitusta.
5. Rajoitusten tulee olla välttämättömiä tavoitteen saavuttamiseksi sekä laajuudeltaan oikeassa suhteessa perusoikeuksien suojaamaan oikeushyvään ja rajoituksen taustalla olevaan yhteiskunnallisen intressin painoarvoon.
6. Perusoikeutta rajoitettaessa on huolehdittava riittävästä oikeusturvajärjestelyistä.
7. Rajoitukset eivät saa olla ristiriidassa Suomen kansainvälisten ihmisoikeusvelvoitteiden kanssa.

Yleisesti voidaan todeta, että rajoituksia koskeva harkinta nojautuu perustuslakivaliokunnan käytännössä muotoutuneisiin yleisiin rajoittamista koskeviin vaatimuksiin. Näistä keskeisempiä ovat esimerkiksi tarkkarajaisuus ja täsmällisyys, yhteiskunnallinen hyväksyttävyyys ja suhteellisuus (esim. omaisuuden suojan ollessa kyseessä normaalin käytön estyminen). Merkitystä on myös poikkeamis- ja oikeusturvajärjestelyillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset

Ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukaan maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi, puolustusvoimien tarkoituksiin osoitetulla alueella taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa.

Ehdotettu lisäys on merkityksellinen erityisen maanomistajan omaisuudensuojaa koskevan perustuslain 15 §:n näkökulmasta. Säännös merkitsee soveltamisalan laajennusta nykyiseen säännökseen, jonka perustuslakivaliokunta on katsonut olevan sopu- soinnussa tuolloin voimassa olleen hallitusmuodon säännösten kanssa (PeVL 38/1998 vp s. 5–6). Maanpuolustusta on pidettävä perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävänä ja painavana yhteiskunnallisena tarpeena. Rajoitus perustuu laintasoiseen säännökseen, vaikka saa sisältönsä viranomaisen tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Ehdotettu lainkohta jättää viranomaiselle varsin laajan harkintavallan, jota

kuitenkin rajoittavat maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n muut kriteerit. Sääntelyn oikeasuhtaisuutta turvaavat maankäyttö- ja rakennuslain maanomistajaa suojaavat kohtuullisuussäännökset. Maanomistajan kannalta kohtuuttomiin rajoituksiin on kytketty julkisyhteisön lunastusvelvollisuus. Kun alueen omistaja voi kaava-asian käsittelyn yhteydessä lausua käsityksen määräyksen sisällöstä ja kaavaratkaisuun voidaan hakea valittamalla muutosta, voidaan oikeusturvajärjestelyiden katsoa olevan riittävät.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi

Esityksessä esitetään säädettäväksi uusi laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Laki korvaisi voimassaolevan lain omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin. Ehdotettu uusi laki nojautuisi nykyisen puolustuslunastuslain tavoin laajasti yleiseen lunastuslakiin. Kyse on perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaisesta valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta, minkä vuoksi ehdotetun lain säännöksiä on arvioitava perusoikeussäännösten ja erityisesti omaisuudensuojaa koskevan perustuslain 15 §:n näkökulmasta.

Lain 2 §:ssä säädettäisiin niistä yhteiskunnallisista intresseistä, joiden turvaamiseksi alue tämän lain nojalla voitaisiin lunastaa. Kyse on sellaisten yhteiskunnalta toiminnan kannalta perustavaa laatua olevista toiminnoista, joita voidaan pitää perustuslain 15 §:n 2 momentin näkökulmasta hyväksyttävänä ja painavana yhteiskunnallisen tarpeena. Lunastuksen tarkoitus ei vielä ratkaise sitä, voidaanko lunastukseen ryhtyä, vaan lain 3 §:n mukaan lunastuksen pitää olla yleisen tarpeen vaatima.

Yleisen tarpeen punnissa on ennen muuta kyse yhteiskunnallisen intressin voimakkuuden arvioinnista. Arviointi ei kuitenkaan tyhjenny tähän, vaan eräissä tilanteissa kyse saattaa olla myös erisuuntaisten yhteiskunnallisten etujen punninnasta toisiinsa nähden. Mitä tahansa yleiseltä kannalta hyödyllisiä vaikutuksia tuottavaa hanketta ei ole automaattisesti pidettävä yleisen tarpeen vaatimana. Yhteiskunnan kannalta välttämättömät hankkeet täyttävät yleisen tarpeen vaatimuksen, mutta säännöksen soveltamisalaa ei voida rajata ainoastaan sellaisiin välttämättömiin hankkeisiin, joiden toteuttamiselle ei ole vaihtoehtoa. Yleisen tarpeen on katsottava sisältävän myös sen tyyppiset tarpeelliset hankkeet, jotka kokonaisuutena arvioiden edistävät merkittävästi yhteiskunnan intressien toteutumista.

Lunastettavan kohteen omistajalle on lunastuslain 8 §:n mukaan varattava tilaisuus lausua käsityksensä lunastuslupahakemuksesta, minkä lisäksi hän voi hakea muutosta lunastuslupaan valittamalla siitä hallinto-oikeuteen tai korkeimpaan hallinto-oi-

keuteen. Vastaavasti lunastettavan kohteen omistaja voi lunastustoimituksessa esittää käsityksensä lunastushakemuksesta ja valittaa lunastuspäätöksestä maa- ja metsätalouden osastoille. Lakiehdotukseen sisältyviä oikeusturvajärjestelyistä voidaan pitää riittävinä.

Lunastuskorvauksen määräämisestä säädettäisiin lakiehdotuksen 5 §:ssä. Mainitun pykälän 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta olisi määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Ehdotettu korvausperuste takaisi lunastettavan omaisuuden omistajalle korkeamman korvauksen kuin yleinen lunastuslaki. Lisäksi sovellettavaksi tulisi lunastuslain säännökset muiden lunastuksesta aiheutuvien menetysten hyvittämisestä.

Lakiehdotuksen voidaan katsoa täyttävän perustuslain 15 §:n 2 momentin täyden korvauksen vaatimuksen.

Kiinteän omaisuuden lunastamista kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi koskevat tilanteet saattavat olla keskenään hyvin erilaisia. Esimerkiksi ampuma- tai harjoitusalueen perustamis- tai laajentamistilanteissa saattaa olla tarpeen lunastaa useampia hankkeen vaikutuspiirissä olevia kiinteistöjä valtiolle, kun taas jossain tilanteessa saattaa olla riittävää kohdistaa lunastus ainoastaan yksittäiseen kiinteistöön. Alueen maanomistajien kohtelu voi olla erilaista kansalliselle turvallisuudelle arvioidusta uhasta riippuen. Lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajien erilaista kohtelua suhteessa muihin alueen maanomistajiin voidaan pitää perustuslain 6 §:n kannalta hyväksyttävänä kohteluun liittyvän hyväksyttävän yhteiskunnallisen intressin johdosta.

Lunastaminen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi olisi lähtökohtaisesti mahdollista yleisen lunastuslain puitteissa ja lunastaminen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi edellyttäisi lunastuslain tavoin yleisen tarpeen vaatimuksen täyttymistä. Kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi tapahtuvaan lunastamiseen saattaa kuitenkin kytkeytyä eleisistä lunastuslaista poikkeavia elementtejä. Tämän vuoksi olisi asianmukaista erottaa nämä harkintatilanteet toisistaan.

Kansallisen turvallisuuden varmistaminen on katsottava sellaiseksi yleisen tarpeen edellyttämäksi toimeksi, että ainakin valtakunnallisesti merkittävien kohteiden toimintaedellytysten turvaamiseksi suoritettava toiminnanharjoittajan vireille panema lunastaminen lienee usein yleisen edun näkökulmasta hyväksyttävää, jos turvallisuutta ei muuten asianmukaisesti ja hyväksyttävällä tavalla voida järjestää.

Lunastus voisi joissakin tapauksissa kohdistua pelkästään tiettyihin käyttömuotoihin, jotka ovat suojattavan toiminnan kannalta merkityksellisiä.

Kansalliseen turvallisuuteen perustuva lunastustarve perustuisi suojavaikuttavuuteen tai kohdekohtaisuuteen eli tiettyyn kiinteistöön. Näin ollen peruste olisi tarkkarajainen ja täsmällinen.

Lunastusmenettelyssä arvioitaisiin suojattavan kohteen merkitystä toimijan, esimerkiksi puolustusvoimien lakisääteisten tehtävien toteuttamiseen sekä suojaustoimenpiteen ennakoituun vaikuttavuuteen. Edellä mainittua arvioitaisiin edelleen suhteessa yksityisen edun menetykseen siten, että lunastamista tulisi kokonaisuutena olla yhteiskunnallisesti hyväksyttävä ja suhteellinen toimenpide. Lunastusta käytettäisiin viimesijaisena keinona, kun ensisijaisesti pyrittäisiin vapaaehtoiseen sopimiseen maanomistajien kanssa.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kansallisen turvallisuuden vaatimukset kohdistuvat valtakunnallisesti kaikkiin kohteisiin periaatteessa yhtäläisesti ja kyse on turvallisuuden tarpeiden täyttymisestä. Kyse ei ole myöskään vaatimusten sattumanvaraisesta kohdistumisesta. Kansallisen turvallisuuden suojaamiseen liittyy hyväksyttävä ja painava syy. Kansallisen turvallisuuden takaamiseksi varsin pitkällekin menevät rajoitukset ovat perustuslain näkökulmasta mahdollisia. Turvallisuuden vaatimustasossa ei sinänsä ole kysymys tiettyihin yksittäisiin kiinteistöihin kohdistuvista rajoituksista, vaan koko valtakuntaa koskevasta vaatimustasosta, joka täytyy saavuttaa tarkemmin säädettyjen tiettyjen edellytysten täytyessä.

Laki valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla

Lakiehdotuksen mukaan valtio voisi tulla kiinteistökaupassa ostajan sijaan laissa säädettyissä tilanteissa. Kyse on etuustolain kaltaisesta menettelystä. Perustuslakivaliokunta (PeVL 3/1975 vp) on pitänyt etuusto-oikeuden käyttämistä pakkolunastusta lievempänä toimenpiteenä, mutta rinnastanut sen vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen. Ehdotettua lakia on arvioitava toisaalta perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, toisaalta omaisuudensuojasäännökseen sisältyvän pakkolunastuslausekkeen kannalta.

Perustuslain 15 §:n 1 momentin omaisuuden suojan yleislausekkeen perusteella arvioidaan lähinnä omistajan käyttöoikeuksien ja omistajan määräämisvallan erilaisia rajoituksia. Pykälän 2 momentin kvalifioidun lakivarauksen mukaan pakkolunastuksesta voidaan säätää lailla vain, jos omaisuutta lunastetaan yleiseen tarpeeseen ja täyttää korvausta vastaan.

Lain 1 §:ssä säädettäisiin valtion etuusto-oikeuden käyttämisen aineellisista edellytyksistä. Valtiolla olisi etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi

taikka alueellisen kokemattomuuden valvonnan ja turvamaisen takia. Lain 2 §:n alueellisilla edellytyksillä täsmennettäisiin sääntelyn soveltamisalaa. Kuten myös 2. lakiehdotuksen osalta, tässäkin olisi kyse sellaisista yhteiskunnallisista intresseistä, että niitä voidaan pitää perustuslain näkökulmasta hyväksyttävänä ja painavana yhteiskunnallisena tarpeena.

Valtion etuosto-oikeus puuttuu kiinteistön omistajan oikeusasemaan. Etuosto-oikeutta käytettäessä kiinteistön omistaja on jo päättänyt myydä kiinteistön. Etuosto-oikeuden käyttämisen seurauksena valtio tulee kiinteistön ostajaksi myyjän hyväksymän ostajan sijaan. Kaupan ehdot säilyvät ennallaan. Valtion tullessa ostajan sijaan kaupan ehdoin voidaan siten lähteä siitä, että kauppahinnan suorittaminen vastaa kohteen täyttä korvausta.

Kiinteistön omistajan omaisuuden suojan turvaamiseksi on tärkeää, että hänelle korvataan täysimääräisesti kaikki etuostosta seuraavat haitat ja menetykset. Jo pelkkä epäily etuostosta tai lunastuksesta saattaa heikentää kiinteistön vakuusarvoa ja kauppa-arvoa. Kiinteistöillä ei ylipäätään ole olemassa kiinteää kauppa-arvoa, koska jokainen kiinteistö on yksilöllinen ja myös kauppatilanne vaikuttaa lopulliseen kauppahintaan.

Tuloverolain 49 §:ssä säädetään osittain verovapaista luovutusvoitoista. Säännöksen seurauksena luovutusvoiton verotus on etuosto- ja lunastustilanteessa yleensä kevyempi kuin myytäessä kiinteistö vapaalla kaupalla. Säännös turvaa osaltaan kiinteistön omistajan varallisuus oikeudellista asemaa etuosto- ja lunastustilanteessa.

Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymistä turvaa myös lakiehdotuksen 10, jonka mukaan valtion on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin ostajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevan asian käsittelyyn ei kytkeydy asianosaisen kuulemisen vaatimusta. Ratkaisun taustalla lienee se, että asiassa on kyse nimenomaan sen seikan arvioinnista, onko alueen hankinta valtiolle tarpeen. Tämän kysymyksen arvioinnissa ei yksittäisten asianosaisten käsityksillä asiasta voi olla sanottavaa painoarvoa. Asianosaisilla on kuitenkin oikeus hakea muutosta etuosto-oikeuden käyttämistä koskevaan päätökseen, joten oikeusturvaa koskevien vaatimusten voidaan katsoa täyttyvän.

Laki eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta

Ehdotettua lakia eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta on arvioitava erityisesti perustuslain yhdenvertaista kohtelua koskevan 6 §:n, omaisuuden-suojaa koskevan 15 §:n sekä oikeusturvaa koskevan 21 §:n näkökulmasta.

Perustuslain 6 §:n mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Ehdotetun lain soveltamisala määräytyisi osin henkilön kansalaisuuden perusteella, eli sääntely asettaa Euroopan unioniin ja Euroopan talousalueeseen valtioon kuulumattomat kansalaiset kiinteistön ostajana eri asemaan kuin Euroopan unioniin ja Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaiset.

Sääntelyn tavoitteena olevaa kansallisen turvallisuuden edistämistavoitetta on pidettävä hyväksyttävänä ja painavana yhteiskunnallisen tarpeena, joka oikeuttaa valvomaan kiinteistönhankintoja. Kiinteistönhankinnan luvanvaraisuutta, jonka tarkoituksena on puuttua ainoastaan uhkan muodostaviin kiinteistönkauppoihin, on pidettävä oikeasuhtaisena rajoitusmekanismina. Lupajärjestelmää, vaikka sen soveltamisala rajoituu kansalaisuuden perusteella, ei voida pitää ongelmallisena perustuslain 6 §:n näkökulmasta. Sääntelyn valtiosääntöoikeudellisen hyväksyttävyyden kannalta on kuitenkin tärkeää, että myöskään sääntelyn soveltaminen ei muodostu syrjiväksi. Luvan epääminen ei voi perustua yksinomaan luvan hakijan kansalaisuuteen, vaan mahdollinen hankintaluvan epäävä päätös tulee perustaa asiallisiin ja oikeudellisesti kontrolloitavissa oleviin perusteisiin. Hakijan henkilöön liittyville näkökohdille voidaan harkinnassa antaa painoarvoa, mutta ei hakijan kansalaisuudelle sinänsä. Oikeudellisten yhteisöjen osalta viranomaisen harkintavalta on laajempi.

Kiinteistön hankintaa koskeva lupajärjestelmä on merkityksellinen myös perustuslain omaisuuden suojaa koskevan 15 §:n näkökulmasta. Lupajärjestelmä ei rajoita kiinteistön käyttämistä, mutta kylläkin kiinteistön omistajalle kuuluvaa vapautta määrätä omaisuudestaan eli päättää sen luovuttamisesta haluamalleen taholle. Säännöstä on sen vuoksi arvioitava perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Koska lain soveltamisalan ulottuvuudesta sekä lupajärjestelmästä säädetään lain tasolla, voidaan laintasoisuuden vaatimuksen katsoa täyttyvän. Sääntelyn tavoitteena olevaa kansallisen turvallisuuden edistämistavoitetta on sinänsä pidettävä hyväksyttävänä ja painavana yhteiskunnallisen tarpeena, joka oikeuttaa valvomaan kiinteistönhankintoja ja kiinteistönhankinnan luvanvaraisuutta sinänsä oikeasuhtaisena rajoitusmekanismina. Oikeasuhtaisuuden vaatimuksen kannalta merkityksellistä on myös se, että sääntelyn alueellinen soveltamisala on rajattu välttämättömiin alueisiin. Kun hankintaluvan epäämistä koskevaan päätökseen voidaan hakea valittamalla muutosta,

voidaan myös oikeussuojavaatimuksen täyttyvän asianmukaisella tavalla. Sääntelyn tarkkarajaisuuden vaatimuksen suhteen voidaan lupaharkintasääntelyn olevan siten joustavasti kirjoitettu, että se mahdollistaa varsin laajan harkintavallan eri näkökohtien painotukselle. Lupaharkinnan edellytyksiä ei kuitenkaan voida vaikeuksitta kirjoittaa seikkaperäisempään muotoon.

Kiinteistön ostajan näkökulmasta hankintalupajärjestelmää ei voida pitää perustuslain 15 §:n kannalta ongelmallisena. Suhteellisuusvaatimuksen näkökulmasta voidaan siinä esittää kysymys, onko omistusoikeuden epäämistä pidettävä välttämättömänä tavoitteen saavuttamiseksi ja suhteessa suojattavaan oikeushyvään. Perustuslaki ei kuitenkaan itsessään takaa, eikä siitä voida myöskään johtaa kenellekään oikeutta saada hankittua tietty kiinteistö omistukseensa. Perustuslain kannalta ongelmallisena ei voitane myöskään pitää sitä, että eräissä tilanteissa ostaja voisi joutua luopua hankkimastaan kiinteistöstä puuttuvan hankintaluvan vuoksi.

Oikeusturvaa koskevan perustuslain 21 §:n näkökulmasta merkityksellisiä ovat erityisesti luvan myöntämistä koskevan 4 §:n ja kiinteistön edelleen luovuttamista koskevan 6 §:n säännökset. Asioiden käsittelyyn sovelletaan hallintolain säännöksiä, joiden voidaan katsoa turvaavan asianmukaisen käsittelyn vaatimukset. Kiinteistön ostajalla on lakiehdotuksen 9 §:n nojalla oikeus valittaa mainittujen pykälien nojalla annetuista päätöksistä hallinto-oikeuteen, joten perustuslaista johtuvan oikeuden saada oikeuksiinsa ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi voidaan katsoa täyttyvän.

Kiinteistön hankintalupaa koskevan harkinnan ytimessä on sen arviointi, vaikeuttaako luvan myöntäminen maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista tai rajaturvallisuuden varmistamista. Nämä tiedot eivät ole kaikilta osin julkisia, eikä päätökseen sen vuoksi ole mahdollista kirjata seikkaperäisesti selkoa kaikista lopputulokseen perusteista. Tämä ei merkitse sitä, että päätös voitaisiin jättää perustelematta. Kysymys on ennen muuta perusteluiden tarkkuudesta.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Esitykseen liittyvien valtiosääntöoikeudellisten näkökohtien vuoksi hallitus pitää kuitenkin, suotavana että esityksestä pyydetäisiin perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

LAKIEHDOTUKSET

1.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 33 §:n 1 momentti, ja
lisätään lakiin uusi 4 a § seuraavasti:

4 a §

Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet tarpeet ja varmistettava, ettei näiden toimintamahdollisuuksia heikennetä.

33 §

Rakentamisrajoitus

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi, puolustusvoimien tarkoituksiin osoitetulla alueella taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa.

Tämä laki tulee voimaan .

2.

Laki
kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen
turvallisuuden varmistamiseksi

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastukseen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Lunastukseen sovelletaan lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, siltä osin kuin tässä laissa ei toisin säädetä.

2 §

Lunastuksen tarkoitus

Lunastuksen katsotaan tapahtuvan kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi silloin, kun se tapahtuu maanpuolustuksen, alueellisen koskemattomuuden, valtion johtamisen, rajaturvallisuuden, rajavalvonnan, huoltovarmuuden, yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toiminnan varmistamisen tai muun näihin rinnastettavissa olevan yhteiskunnallisen edun turvaamiseksi.

3 §

Lunastuslupa

Asianomainen ministeriö voi myöntää luvan lunastaa kiinteää omaisuutta tai erityisen oikeuden, jos yleinen tarve sitä vaatii.

4 §

Toimenpiteiden väliaikainen kieltäminen

Kun asianomainen ministeriö on ryhtynyt valmistelemaan tässä laissa tarkoitettua lunastusta, se voi kieltää väliaikaisesti enintään yhdeksi vuodeksi omaisuuden ja erityisten oikeuksien sellaisen käyttämisen, joka saattaa vaarantaa lunastuksen tarkoituksen. Jos lunastus myöhemmin raukeaa, omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus siitä vahingosta ja haitasta, mitä hänelle kiellon johdosta on aiheutunut.

Lunastuslupa voidaan sisällyttää kiello käyttä omaisuutta tavalla, joka saattaa vaarantaa lunastuksen tarkoitusta. Kielto on voimassa siitä päivästä, jolloin päätös lunastusluvasta on annettu tiedoksi omistajalle tai haltijalle, siihen saakka, kunnes lunastus on päättynyt tai rauennut. Jos lunastus raukeaa, kiellosta aiheutunut vahinko ja haitta on korvattava siten kuin 1 momentissa säädetään.

Jollei tässä pykälässä tarkoitettu korvauksesta sovita, siitä päätetään lunastustoimittuksessa, johon sovelletaan, jollei toimitus muutoin ole vireillä, mitä lunastuslaissa säädetään.

5 §

Lunastuskorvaus

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Korvausten määräämisessä noudatetaan muuten lunastuslaissa säädettyjä korvauserusteita.

Jos lunastuslupaan sisältyy 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu toimenpidekielto, lunastuskorvaukselle on määrättävä maksettavaksi lunastuslain 95 §:n mukainen korko lunastusluvan tiedoksisaantipäivästä. Jos ennen lunastuslupaa on annettu 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu kieltäminen, korko on määrättävä maksettavaksi kieltopäätöksen tiedoksisaantipäivästä.

6 §

Asiantuntijat

Harkittaessa lunastuslain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen asiantuntijoiden kutsuamista on erityisesti otettava huomioon lunastuksen tarkoitus kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

7 §

Muutoksenhaku

Päätökseen toimenpiteiden väliaikaisesta kieltämisestä saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Asianomainen ministeriö voi toimenpiteiden väliaikaisesta kieltämisestä antamassa päätöksessään määrätä, että päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, jollei muutoksenhakuviranomainen toisin määrää.

8 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä 201 .

Tällä lailla kumotaan omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin annettu laki (1301/1996).

3.

Laki

valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtion etuosto-oikeus

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös määräosaa kiinteistöstä sekä kiinteistöstä luovutettua määrääalaa. Kiinteistön kauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan. Etuosto käsittää samalla kauppakirjalla myydyn kiinteän ja irtaimen omaisuuden kokonaisuudessaan.

2 §

Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee:

- 1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla ja enintään 500 metrin etäisyydellä niistä;
- 2) enintään 1000 metrin etäisyydellä lentopaikoista tai satamista taikka näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;
- 3) enintään 500 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-aluetta.

Alueista, jotka kuuluvat valtion etuosto-oikeuden soveltamisalaan, voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

3 §

Etuosto-oikeuden rajoitukset

Tässä laissa tarkoitettua etuosto-oikeutta ei ole, jos:

- 1) ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/1965) 2 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;
- 2) ostajana on kunta tai seurakunta;
- 3) etuosto-oikeuden käyttämisestä olisi pidettävä ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuuttomana.

4 §

Ennakkotieto etuosto-oikeuden käyttämisestä

Kiinteistönomistaja voi ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta. Hakemuksessa on ilmoitettava tiedot luovutuksen kohteesta ja ehdoista, ostajasta sekä muut etuosto-oikeuden käyttämisen arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Puolustusministeriö voi ilmoittaa, että valtio ei käytä etuosto-oikeutta, jos kiinteistö luovutetaan ennakkotietohakemuksen mukaisesti. Ennakkotieto sitoo valtiota siinä määrätyn ajan, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan ennakkotiedon antamisesta.

5 §

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä

Etusto-oikeuden käyttämistä koskevan asian ratkaisee valtiovarainministeriö sen ministeriön esityksestä, jonka hallinnonalan tehtävien hoitamiseen etuosto-oikeuden kohteena oleva kiinteistö liittyy. Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta.

Valtiovarainministeriön on annettava päätös viipymättä tiedoksi ostajalle ja myyjälle todisteellisena tiedoksiantona siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään sekä ilmoitettava asiasta Maanmittauslaitokselle.

6 §

Kiinteistön edelleenluovutus

Kiinteistön edelleenluovutus, joka on tapahtunut ennen 5 §:ssä tarkoitetun määräajan päättymistä tai etuosto-oikeutta koskevan päätöksen lainvoimaiseksi tulemista, ei estä valtiota käyttämästä etuosto-oikeuttaan.

7 §

Ostajan velvollisuudet

Ostaja vastaa luovutukseen liittyvien velvoitteiden täyttamisestä myyjälle siihen asti, kun etuosto on saatettu päätökseen.

Kun etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, ostajan on viipymättä toimitettava valtiolle luovutuskirja ja haltuun saamansa kiinteistöä koskevat asiakirjat, joilla on merkitystä valtiolle kiinteistön omistajana.

8 §

Lainvoimaisen etuoston oikeusvaikutukset ja valtion suoritusvelvollisuus myyjälle

Kun etuostoa koskeva päätös on saanut lainvoiman, valtion katsotaan tulleen kaupantekehokellä ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, jota hän ei ole ilmoittanut valtiolle ja josta valtio ei päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä muutoinkaan tiennyt. Valtion asema kolmanteen nähden on sama kuin ostajan.

Mikäli ostaja on ennen etuoston loppuunsaattamista täyttänyt kauppaan perustuvia velvoitteita, valtio saa lukea nämä hyväkseen suhteessa myyjään.

Mikäli kauppaan sisältyy ehto, jota valtio ei ehdon luonteen vuoksi voi kohtuudella täyttää, velvoite on muunnettava sen täyttää arvoa vastaavaksi rahasuoritukseksi.

9 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät

Maanmittauslaitoksen on tehtävä 5 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen perusteella tarpeelliset merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkinnät on poistettava kun etuosto on saatettu loppuun.

10 §

Ostajan oikeus saada korvaus suorituksista ja kustannuksista

Kun etuosto on saatettu loppuun, valtion on viipymättä korvattava ostajalle tämän 8 §:ssä tarkoitetut suoritukset ostajan mahdollisesta laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia lukuun ottamatta. Lisäksi valtion on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin ostajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu korvauksesta ja korosta vähennetään ostajan kiinteistöstä saama tuotto ja muu taloudellinen hyöty.

11 §

Korvaus kiinteistön arvon alenemisesta

Jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta alentunut, valtiolla on oikeus saada ostajalta kohtuullinen korvaus.

12 §

Etuostomenettelyn vaikutus lainhuudatusmenettelyyn

Tämän lain soveltamisalaan kuuluvan kiinteistön saannolle ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin 5 §:ssä säädetty määräaika on päättynyt, etuosto-oikeutta koskeva asia on saanut lainvoiman tai valtio on 4 §:n mukaisesti ilmoittanut, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan.

Aika, jonka kuluessa valtion on huudatettava etuostolla hankittu kiinteistö, luetaan siitä, kun etuostoa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

13 §

Muutoksenhaku

Kiinteistökaupan ostaja ja myyjä saavat hakea muutosta valtiovarainministeriön 5 §:ssä tarkoitettuun päätökseen valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

14 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201 .

4.

Laki

eräiden kiinteistönhankintojen valvonnasta ja rajoittamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tätä lakia sovelletaan muualla kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävän yhteisön ja muun kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisen kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueella.

Kiinteistön hankinnalla tarkoitetaan tässä laissa sellaista oikeustointia, jolla kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan omistusoikeus luovutetaan toiselle.

Kiinteistön hankkimisesta Ahvenanmaan maakunnassa säädetään Ahvenanmaan itsehallintolaissa (1144/1991) ja Ahvenanmaan maanhankintalaissa (3/1975).

2 §

Luvanvarainen kiinteistönhankinta

Muualla kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö ja muun kuin Euroopan unioniin tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen saa hankkia kiinteistön maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamisen taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen sekä huoltovarmuuden kannalta merkittävältä alueelta, jos puolustusministeriö myöntää hankinnalle luvan. Maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen sekä huoltovarmuuden kannalta merkittävistä alueista voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuna alueena pidetään:

1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitettua aluetta ja niistä enintään 500 metrin etäisyydellä sijaitsevaa aluetta;

2) Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeita normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa palvelevasta lentopaikasta, satamasta taikka vähäisemmästä kohteesta enintään 1000 metrin etäisyydellä sijaitsevaa aluetta;

3) Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevasta muusta kiinteistöstä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita, enintään 500 metrin etäisyydellä sijaitsevaa aluetta; sekä

4) valtakunnallisesti merkittävää energia-, vesi- tai elintarvikehuoltoon käytettävää aluetta.

Lupaa ei tarvita, kun

1) kiinteistön luovuttajana on saajan avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli;

2) kiinteistön luovuttajana on henkilö, jonka saaja voisi perintökaaren 2 luvun säännösten mukaan periä; tai

3) aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa.

3 §

Hankinnan luvanvaraisuuden selvittäminen

Kiinteistön luovuttaja tai luovutuksensaaja voi pyytää puolustusministeriöltä ennakolta tiedon siitä, tarvitaanko hankintaan 2 §:ssä tarkoitettu lupa. Hakemuksessa on ilmoitettava tiedot luovutuksen osapuolista ja luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä. Hakemuksen sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

4 §

Luvan myöntämisen edellytykset

Lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos sen ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämisestä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista taikka rajavalvonnan ja rajaturvallisuuden sekä huoltovarmuuden varmistamista.

Puolustusministeriön on pyydettävä hakemuksesta lausunto siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön hankinta saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Lupaviranomainen voi hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.

5 §

Luvan hakeminen

Luovutuksen saajan on haettava lupaa kiinteistön hankinnalle ennen kiinteistön luovutusta tai viimeistään kahden kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta. Jos luovutuksensaaja ei mainitun ajan kuluessa ole hakenut lupaa saannolleen, on puolustusministeriön ilmoitettava luovutuksen saajalle luvanhakuvollisuudesta ja asetettava enintään kahden kuukauden pituinen määräaika, jonka kuluessa lupaa on haettava.

Lupahakemuksesta on käytävä ilmi tiedot kiinteistön luovutuksen osapuolista, kiinteistöstä sekä kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta. Hakemuksen sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

6 §

Kiinteistön luovuttaminen edelleen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos lupaa ei ole haettu viranomaisen 5 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, vuoden määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimiseksi olisi tullut jättää toimivaltaiselle viranomaiselle.

Jos kiinteistön kauppa ei ole purkautunut tai kiinteistöä ole luovutettu eteenpäin 1 momentissa säädettyssä ajassa, puolustusministeriön on määrättävä kiinteistö myytäväksi.

7 §

Viranomaisen oikeus saada tietoja maksutta

Puolustusministeriöllä, Puolustusvoimilla ja Rajavartiolaitoksella on, sen estämättä mitä tietojen salassapidosta säädetään, oikeus saada maksutta tässä laissa säädettyjen tehtäviensä hoitamiseksi tarpeelliset tiedot kiinteistötietojärjestelmästä.

8 §

Asian käsittelystä perittävät maksut

Tämän lain 3 ja 4 §:n mukaisen asian käsittelystä voidaan periä maksu. Valtiolle perittävän maksun suuruus määrätään siten kuin valtion maksuperustelaisissa ja sen nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

9 §

Muutoksenhaku

Puolustusministeriön 4 ja 6 §:n nojalla antamaan päätökseen haetaan valittamalla muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

10 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201 .

5.

Laki
maakaaren 12 luvun 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maakaaren (540/1995) 12 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohta seuraavasti:

12 luku

Lainhuudatusmenettely

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

2) kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi taikka valtion tai kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt

Tämä laki tulee voimaan .

6.

Laki **kaupanvahvistajista annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 6 §:n 2 momentin 1 kohta ja 3 momentti, seuraavasti:

6 §

Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen

Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä seuraavat tiedot:

- 1) luovutuksen osapuolet, heidän yhteystietonsa ja kansalaisuutensa tai tieto yhteisön kotipaikasta sekä muut osapuolia yksilöivät tiedot;
- 2) luovutuksen kohde;
- 3) luovutuksen laji;
- 4) luovutuksen ehdot;
- 5) luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut tiedot merkitään ilmoitukseen luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset sekä kansalaisuus ja yhteisön kotipaikka.

Tämä laki tulee voimaan .

7.

Laki
kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun
lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain (453/2002) 6 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 376/2106, seuraavasti:

6 §

Tietojen luovuttaminen tietopalveluna

Maanmittauslaitos saa teknisen käyttöyhteyden avulla luovuttaa 4 §:ssä tarkoitetun viranomaisen puolesta tietoja kiinteistötietojärjestelmästä oikeushallinnon viranomaiselle, aluehallintovirastolle, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunnalle, Verohallinnolle, puolustusministeriölle, puolustusvoimille, Rajavartiolaitokselle, poliisille ja muulle esitutkintaviranomaiselle, pelastusviranomaiselle, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalle viranomaiselle, väestökirjahallinnon viranomaiselle, Metsähallitukselle, Senaatti-kiinteistöille ja kaupanvahvistajalle. Lisäksi hakemuksen perusteella Maanmittauslaitos saa myöntää luvan tietojen saamiseen ja välittämiseen teknisen käyttöyhteyden avulla. Tietoja saadaan luovuttaa ja välittää sille, joka tarvitsee tietoja yhdyskuntasuunnittelua, kiinteistönvälitystä, kiinteistönarviointia, luoton myöntämistä ja valvontaa tai muuta näihin verrattavaa kiinteistöihin liittyvää käyttötarkoitusta taikka kansallisen turvallisuuden varmistamista varten. Käyttölupaan voidaan ottaa tietojen hakuperustetta, muuta järjestelmän käyttöä ja sen valvontaa koskevia ehtoja. Lupaa ei kuitenkaan tarvita kiinteistötunnusta ja kiinteistöjaotusta koskevan tiedon saamiseen ja välittämiseen teknisen käyttöyhteyden avulla.

Tämä laki tulee voimaan .

8.

Laki

kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annetun lain (552/1980) 1 §:n 2 momentti ja 4 §:n 1 momentti, sellaisena kuin ne ovat laissa 929/2013 sekä 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 377/2016, seuraavasti:

1 §

Kauppahintarekisterin ja siitä annettavan tietopalvelun tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, verotuksessa, luotonannossa, kansallisen turvallisuuden varmistamisessa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä. Kauppahintarekisteriä pitää ja tietopalvelua antaa Maanmittauslaitos.

4 §

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava vahvistamansa kiinteistönkauppa tai muu luovutus samoin kuin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on ilmoitettava maatilatalouden kehittämisrahastosta annetun lain (657/1966) nojalla tehty kiinteän omaisuuden kauppa kauppahintarekisterin pitäjälle. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa luovutuksen saajan on ilmoitettava kiinteän omaisuuden luovutus taikka yhteisomistuksen purkusopimus, luovutuksen saajan kansalaisuus sekä muut osapuolia yksilöivät tiedot kauppahintarekisterin pitäjälle. Tarkempia säännöksiä ilmoittamisesta annetaan valtioneuvoston asetuksella.

5 §

Kauppahintarekisteri on julkinen. Siitä on pyydettyessä annettava otteita ja muita tietoja. Maanmittauslaitos saa teknisen käyttöyhteyden avulla luovuttaa tietoja kauppahintarekisteristä oikeushallinnon viranomaiselle, aluehallintovirastolle, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, kunnalle, Verohallinnolle, puolustusministeriölle, puolustusvoimille, Rajavartiolaitokselle, poliisille ja muulle esitutkintaviranomaiselle, pelastusviranomaiselle, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalle viranomaiselle, väestökirjahallinnon viranomaiselle, Metsähallitukselle, Senaatti-kiinteistöille ja kaupanvahvistajalle. Maanmittauslaitos saa lisäksi hakemuksen perusteella myöntää luvan tietojen saamiseen ja välittämiseen teknisen käyttöyhteyden avulla. Tietoja saadaan luovuttaa ja välittää sille, joka tarvitsee tietoja 1 §:n 2 momentissa mainittua tai muuta niihin verrattavaa kiinteistöihin liittyvää käyttötarkoitusta taikka kansallisen turvallisuuden varmistamista varten. Lupaan voidaan ottaa tietojen hakuperustetta, muuta järjestelmän käyttöä ja sen valvontaa koskevia ehtoja. Lupaa ei saa myöntää eikä automaattiseen tietojenkäsittelyyn sellaisenaan soveltuvaa tiedostoa tai muuta laajaa tietoaaineistoa saa luovuttaa, ellei luvan hakija tai tietojen pyytjä luotettavasti selvitä hyväksyttävää tarkoitusta, johon tietoja käytetään.

Tämä laki tulee voimaan .

LAGFÖRSLAG

1.

Lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 33 § 1 mom. och
fogas till lagen en ny 4 a § som följer:

4 a §

Den nationella säkerheten i områdesanvändningen

I planeringen av områdesanvändningen ska de utvecklingsbehov som försvaret, gräns-säkerheten och gränsbevakningen, befolkningsskyddet och försörjningsberedskapen kräver tryggas samtidigt som det säkerställs att deras verksamhetsförutsättningar inte försämras.

33 §

Bygginskränkning

På ett område som i landskapsplanen anvisats som rekreations- eller skyddsområde, för försvarsmaktens ändamål eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service gäller inskränkning av byggandet. Ett område med bygginskränkning kan utvidgas eller inskränkas genom en särskild bestämmelse i planen.

Denna lag träder i kraft den .

2.

Lag

om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställande av den nationella säkerheten

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställande av den nationella säkerheten.

På inlösen tillämpas lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977), nedan *inlösningslagen*, till den del något annat inte föreskrivs i denna lag.

2 §

Avsikten med inlösen

Inlösen anses ske i syfte att säkerställa den nationella säkerheten när den sker för tryggnad av landets försvar, den territoriella integriteten, ledningen av staten, gränssäkerheten, gränsbevakningen, försörjningsberedskapen eller funktionen hos den infrastruktur som är nödvändig för samhället eller av något annat med dessa jämförbart samhällligt intresse.

3 §

Inlösningsstillstånd

Det berörda ministeriet kan bevilja tillstånd att lösa in fast egendom eller särskild rättighet, om det allmänna behovet kräver det.

4 §

Interimistiskt förbud mot åtgärder

När det berörda ministeriet har börjat förbereda inlösen enligt denna lag, kan det interimistiskt för högst ett år förbjuda att egendomen eller den särskilda rättigheten används på ett sätt som kan äventyra ändamålet med inlösningsprocessen. Om inlösningsprocessen senare förfaller, har ägaren och innehavaren rätt till ersättning för den skada och den olägenhet som förbudet har vållat ägaren eller innehavaren.

I inlösningsstillståndet kan tas in ett förbud mot att använda egendomen på ett sätt som kan äventyra ändamålet med inlösningsprocessen. Förbudet gäller från den dag när beslutet om inlösningsstillstånd har delgetts ägaren eller innehavaren till dess inlösningsprocessen avslutats eller förfallit. Om inlösningsprocessen förfaller, ska den skada eller olägenhet som förbudet har vållat ersättas enligt 1 mom.

Om avtal om ersättning enligt denna paragraf inte träffas ska beslut om ersättning fattas vid inlösningsförrättningen, på vilken inlösningslagen tillämpas, om förrättningen inte annars är anhängig.

5 §

Inlösningersättning

För egendom som inlöses ska full ersättning bestämmas enligt egendomens högsta gängse pris. När ersättningarna fastställs iakttas i övrigt ersättningsgrunderna enligt inlösningsslagen.

Om ett i 4 § 2 mom. avsett åtgärdsförbud ingår i inlösningstillståndet ska för inlösningersättningen bestämmas ränta enligt 95 § inlösningsslagen, räknat från dagen för delfående av inlösningstillståndet. Om ett i 4 § 1 mom. avsett förbud har utfärdats före inlösningstillståndet, ska räntan betalas från dagen för delfående av beslutet om förbud.

6 §

Sakkunniga

Vid bedömning av frågan om sakkunniga enligt 12 § 2 mom. i inlösningsslagen ska kallas, ska inlösningens syfte att säkerställa den nationella säkerheten särskilt beaktas.

7 §

Ändringssökande

Ett beslut om interimistiskt förbud mot åtgärder får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Det berörda ministeriet kan i sitt beslut om interimistiskt beslut mot åtgärder bestämma att beslutet ska iakttas även om det överklagas, om inte besvärmyndigheten bestämmer något annat.

8 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 201.

Genom denna lag upphävs lagen om inlösen av egendom för försvarsändamål (1301/1996).

3.

Lag om statens förköpsrätt på vissa områden

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Statens förköpsrätt

Staten har förköpsrätt vid fastighetsköp, om förvärvet av fastigheten till staten är nödvändigt för säkerställande av landets försvar, gränsbevakningen eller gränssäkerheten eller för övervakning och tryggnad av Finlands territoriella integritet.

Bestämmelserna om fastigheter i denna lag gäller också kvotdelar av fastigheter och från fastigheter överlättna outbrutna områden. Såsom fastighetsköp anses sådan överlåtelse av fastighet mot vederlag, vid vilken annan än fast egendom utgör huvuddelen av vederlagets värde. Förköpet omfattar hela den fasta och lösa egendom som säljs med ett och samma köpebrev.

2 §

Geografiskt tillämpningsområde för förköpsrätt

Staten har förköpsrätt till fastigheter som helt eller delvis är belägna

1) i områden som i en landskapsplan, en generalplan eller en detaljplan anvisats för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets behov eller på högst 500 meters avstånd från ett sådant område,

2) på högst 1 000 meters avstånd från flygplatser eller hamnar eller från motsvarande mindre objekt som betjänar Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets sjötrafik eller luftfart under normala förhållanden, vid störningar under normala förhållanden eller i undantagsförhållanden,

3) på högst 500 meters avstånd från övriga fastigheter som används av Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet, där det krävs ett skyddsområde för tryggnad av den verksamhet som bedrivs.

Närmare bestämmelser om de områden som omfattas av statens förköpsrätt får utfärdas genom förordning av statsrådet.

3 §

Begränsningar av förköpsrätten

Förköpsrätt enligt denna lag föreligger inte, om

- 1) köparen är försäljarens make eller maka eller en person som enligt 2 kap. i ärvdabalken (40/1965) kan arva försäljaren, eller en sådan persons make eller maka,
- 2) köparen är en kommun eller en församling,
- 3) utnyttjandet av förköpsrätten på grund av förhållandet mellan köparen och försäljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter ska anses som uppenbart oskäligt.

4 §

Förhandsuppgift om utnyttjande av förköpsrätt

Fastighetsägaren kan före överlåtelsen av en fastighet be om förhandsuppgift av försvarsministeriet om huruvida staten ämnar utnyttja sin förköpsrätt. I ansökan ska anges uppgifter om överlåtelseobjektet och överlåtelsevillkoren, köparen och övriga behövliga uppgifter för bedömning av utnyttjandet av förköpsrätten.

Försvarsministeriet kan meddela att staten inte utnyttjar sin förköpsrätt, om fastigheten överlåts i enlighet med begäran om förhandsuppgift. Förhandsuppgiften är bindande för staten under den tid som anges i den, dock högst under två år från det att förhandsuppgiften lämnats.

5 §

Beslut om utnyttjande av förköpsrätt

Ett ärende som gäller utnyttjande av förköpsrätt avgörs av finansministeriet på förslag av det ministerium till vars förvaltningsområdes uppgiftsskötsel den fastighet som är föremål för förköpsrätten hänför sig. Beslut om utnyttjande av förköpsrätt ska fattas inom tre månader från det att överlåtelsen bestyrkts.

Finansministeriet ska utan dröjsmål delge köparen och säljaren beslutet som bevislig delgivning enligt vad som bestäms i förvaltningslagen (434/2003) samt underrätta Lantmäteriverket.

6 §

Vidareöverlåtelse av fastighet

Vidareöverlåtelse av fastighet som skett före utgången av den tidsfrist som avses i 5 § eller innan beslutet om förköpsrätt vunnit laga kraft, hindrar inte staten från att utnyttja sin förköpsrätt.

7 §

Köparens skyldigheter

Köparen ska svara för uppfyllandet av de förpliktelser i samband med överlåtelsen som ankommer på säljaren tills förköpet slutförts.

När beslutet om utnyttjande av förköpsrätten har vunnit laga kraft ska köparen utan dröjsmål tillstålla staten överlåtelsebrevet och de handlingar angående fastigheten som köparen fått i sin besittning och som är av betydelse för staten som fastighetens ägare.

8 §

Rättsverkan av lagakraftvunnet förköp och statens prestationsskyldighet gentemot försäljaren

När ett beslut om förköp har vunnit laga kraft anses staten ha trätt i stället för köparen vid tidpunkten för köpslutet på de vid köpet avtalade villkoren. Säljaren kan inte återopa ett sådant köpvillkor som han inte trots uppmaning meddelat staten och som staten inte heller annars känt till när den beslutade om utnyttjandet av förköpsrätten. Staten intar samma ställning som köparen i förhållande till tredje part.

Om köparen innan förköpet slutförs har uppfyllt förpliktelser som grundar sig på köpet, får staten räkna sig dessa till godo i sitt förhållande till säljaren.

Om det i köpet ingår villkor som staten på grund av villkorets art inte rimligen kan uppfylla, ska förpliktelsen omvandlas till en penningprestation som motsvarar dess fulla värde.

9 §

Anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret

Lantmäteriverket ska med anledning av en i 5 § avsedd underrättelse göra behövliga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningarna ska strykas när förköpet har slutförts.

10 §

Köparens rätt till ersättning för prestationer och kostnader

När förköpet har slutförts ska staten utan dröjsmål ersätta köparen för dennes i 8 § avsedda prestationer, med undantag för prestationer som föranletts av köparens eventuella försummelse. Dessutom ska staten ersätta köparen för de behövliga finansieringskostnader och andra kostnader som följer av köpet samt behövliga kostnader för besittningen, skötseln och underhållet av fastigheten. På ersättningarna ska staten betala ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982), räknat från respektive betalningsdag.

Från i 1 mom. avsedd ersättning och ränta ska köparens avkastning och övriga ekonomiska vinning av fastigheten dras av.

11 §

Ersättning för minskat fastighetsvärde

Om värdet av den sålda egendomen har sjunkit genom köparens åtgärder eller försummelser, har staten rätt att av köparen få skälig ersättning för detta.

12 §

Förköpsförfarandets inverkan på lagfartsförfarandet

Lagfart får inte beviljas för förvärv av en fastighet som hör till denna lags tillämpningsområde förrän den i 5 § föreskrivna tidsfristen har löpt ut, ett ärende som gäller förköpsrätt har vunnit laga kraft eller staten i enlighet med 4 § har meddelat att den inte utnyttjar sin förköpsrätt.

Den tid inom vilken staten ska söka lagfart på en fastighet som förvärvats genom förköp räknas från den tidpunkt då beslutet om förköp har vunnit laga kraft.

13 §

Ändringsökande

Köparen och säljaren vid en fastighetsaffär får överklaga finansministeriets i 5 § avsedda beslut genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

14 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 201 .

4.

Lag **om övervakning och begränsning av vissa fastighetsförvärv**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Lagens tillämpningsområde och förhållande till annan lagstiftning

Denna lag tillämpas på förvärv av fastighet på Finlands territorium som görs av en sammanslutning med hemort utanför Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller en medborgare i en stat som inte hör till Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Med förvärv av fastighet avses i denna lag en sådan rättshandling genom vilken äganderätten till en fastighet eller en kvotdel eller ett outbrutet område av en fastighet överlåts till någon annan.

Bestämmelser om förvärv av fastighet i landskapet Åland finns i självstyrelselagen för Åland (1144/1991) och jordförvärvslagen för Åland (3/1975).

2 §

Tillståndspliktigt fastighetsförvärv

En sammanslutning med hemort utanför Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller en medborgare i en stat som inte hör till Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet får förvärva en fastighet i ett område som är viktigt med tanke på landets försvar, säkerställande av gränsbevakningen eller gränssäkerheten eller övervakning och tryggnad av den territoriella integriteten samt försörjningsberedskapen, om försvarsministeriet beviljar tillstånd för förvärvet. Närmare bestämmelser om områden som är viktiga med tanke på landets försvar, gränsbevakningen eller gränssäkerheten eller övervakning och tryggnad av den territoriella integriteten samt försörjningsberedskapen kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

I 1 mom. avsedda områden är

1) områden som i en landskapsplan, en generalplan eller en detaljplan anvisats för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets behov och områden på högst 500 meters avstånd från dem,

2) områden på högst 1 000 meters avstånd från flygplatser eller hamnar eller från motsvarande mindre objekt som betjänar Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet under normala förhållanden, vid störningar under normala förhållanden eller i undantagsförhållanden,

3) områden på högst 500 meters avstånd från övriga fastigheter som används av Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet, där det krävs ett skyddsområde för tryggnad av den verksamhet som bedrivs, samt

4) nationellt betydande områden som används för energi-, vatten- eller livsmedelsförsörjning.

Tillstånd behövs inte, om

1) den som överlåter fastigheten är mottagarens make, maka eller sambo eller part i ett registrerat partnerskap,

2) den som överlåter fastigheten är en person som mottagaren enligt bestämmelserna i 2 kap. i ärvdabalken kan ärva, eller

3) makarna, samborna eller parterna i ett registrerat parförhållande tillsammans förvärvar en fastighet och den ena av dem inte behöver tillstånd enligt denna lag.

3 §

Utredande av tillståndsplikten för ett förvärv

En överlåtare eller mottagare av en fastighet kan på förhand begära information av försvarsministeriet om huruvida det behövs ett tillstånd enligt 2 § för förvärvet. I ansökan ska uppgifter om överlåtelsens parter och om den fastighet som är föremål för överlåtelsen anges.

Närmare bestämmelser om innehållet i ansökan utfärdas genom förordning av statsrådet.

4 §

Förutsättningar för beviljande av tillstånd

Tillstånd för förvärv av en fastighet kan beviljas, om förvärvet inte bedöms försvåra ordnandet av landets försvar, övervakningen och tryggandet av den territoriella integriteten eller säkerställandet av gränsbevakningen eller gränssäkerheten samt försörjningsberedskapen.

Försvarsministeriet ska begära ett utlåtande om ansökan av den myndighet inom vars ansvarsområde skötseln av uppgifter kan påverkas av fastighetsförvärvet, om det inte är uppenbart onödigt att begära utlåtande. Tillståndsmyndigheten kan också inhämta andra behövliga utlåtanden och redogörelser i ärendet.

5 §

Ansökan om tillstånd

Mottagaren av en överlåtelse ska ansöka om tillstånd för fastighetsförvärvet innan fastigheten överläts eller senast inom två månader från det att överlåtelsen av fastigheten bestyrkts. Om mottagaren av överlåtelsen inte inom denna tid har ansökt om tillstånd för sitt förvärv, ska försvarsministeriet underrätta mottagaren av överlåtelsen om skyldigheten att ansöka om tillstånd och fastställa en tidsfrist på högst två månader för ansökan om tillstånd.

Av tillståndsansökan ska framgå uppgifter om fastighetsöverlåtelsens parter, fastigheten och det avsedda användningsändamålet för fastigheten. Närmare bestämmelser om innehållet i ansökan utfärdas genom förordning av statsrådet.

6 §

Vidareöverlåtelse av fastighet

Om tillstånd för förvärv av en fastighet inte beviljas, ska mottagaren överlåta fastigheten inom ett år från det att beslutet om förvägrande av tillstånd vunnit laga kraft. Om tillstånd inte har sökts inom den tid som myndigheten fastställt med stöd av 5 § 1 mom., räknas tidsfristen på ett år för överlåtelsen av fastigheten från det att ansökan om förvärv av fastigheten borde ha lämnats till den behöriga myndigheten.

Om fastighetsförvärvet inte har hävts eller fastigheten inte överlåtits vidare inom den tid som anges i 1 mom., ska försvarsministeriet bestämma att fastigheten ska säljas på exekutiv auktion.

7 §

En myndighets rätt att få uppgifter avgiftsfritt

Försvarsministeriet, Försvarsmakten och Gränsbevakningsväsendet har oberoende av sekretessbestämmelserna rätt att avgiftsfritt få sådana uppgifter ur fastighetsdatasystemet som de behöver för att fullgöra sina uppgifter enligt denna lag.

8 §

Avgifter för behandlingen av ett ärende

För behandling av ett ärende enligt 3 eller 4 § kan det tas ut en avgift. Den avgift som staten tar ut fastställs i enlighet med lagen om grunderna för avgifter till staten och med stöd av den utfärdad förordning av statsrådet.

9 §

Ändringssökande

Ett beslut som försvarsministeriet fattat med stöd av 4 och 6 § får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

10 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 201 .

5.

Lag
om ändring av 12 kap. 2 § i jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i jordabalken (540/1995) 12 kap. 2 § 1 mom. 2 punkten som följer:

12 kap.

Lagfartsförfarandet

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

2) en rättshandling eller ett myndighetsbeslut som fastighetsförvärvet grundar sig på
inte har vunnit laga kraft eller den för statens eller kommunens förköpsrätt fastställda
tiden inte har löpt ut,

Denna lag träder i kraft den .

6.

Lag **om ändring av 6 § i lagen om köpvittnen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om köpvittnen (573/2009) 6 § 2 mom. 1 punkten och 3 mom. som föl-
jer:

6 §

Meddelande om bestyrkta överlåtelse

Köpvittnets meddelande ska innehålla följande uppgifter:

- 1) parterna i överlåtelsen och deras kontaktuppgifter och nationalitet eller uppgift om sammanslutningens hemort samt övriga uppgifter som identifierar parterna,
- 2) föremålet för överlåtelsen,
- 3) överlåtelsens art,
- 4) villkoren för överlåtelsen,
- 5) de faktorer som påverkar överlåtelsens värde.

De uppgifter som avses i 2 mom. ska antecknas i meddelandet i enlighet med vad som uppgivits i överlåtelsehandlingen och vad parterna har uppgivit. För meddelandena ska undertecknarna uppge överlåtelseparternas personbeteckning, företags- och organisationsnummer eller andra motsvarande nummer samt nationalitet och sammanslutningens hemort.

Denna lag träder i kraft den .

7.

Lag
om ändring av 6 § i lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande
informationstjänster

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster
 (453/2002) 6 § 3 mom., sådant det lyder i lag 376/2106, som följer:

6 §

Utlämnande av uppgifter som informationstjänst

På en sådan myndighets vägnar som avses i 4 § får Lantmäteriverket med hjälp av teknisk anslutning lämna ut uppgifter ur fastighetsdatasystemet till justitieförvaltningsmyndigheter, regionförvaltningsverk, närings-, trafik- och miljöcentraler, kommuner, Skatteförvaltningen, försvarsministeriet, försvarsmakten, Gränsbevakningsväsendet, polisen och andra förundersökningsmyndigheter, räddningsmyndigheter, myndigheter som sköter fastighetsbildningsuppgifter, myndigheter inom folkbokföringsförvaltningen, Forststyrelsen, Senatfastigheter och köpvittnen. Lantmäteriverket får dessutom på ansökan bevilja tillstånd att få och förmedla uppgifter med hjälp av teknisk anslutning. Uppgifter får lämnas ut och förmedlas till den som behöver uppgifter för samhällsplanering, fastighetsförmedling, fastighetsvärdering eller beviljande av och tillsyn över kredit eller något annat jämförbart ändamål som har samband med fastigheter eller för säkerställande av den nationella säkerheten. I användningstillståndet kan det tas in villkor om grunden för sökning av uppgifter samt om annan användning av systemet och övervakning av detta. Tillstånd behövs dock inte för erhållande och förmedling av uppgifter om fastighetsbeteckning och fastighetsindelning med hjälp av teknisk anslutning.

Denna lag träder i kraft den .

8.

Lag

om ändring av lagen om köpeskillingsregister över fastigheter

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om köpeskillingsregister över fastigheter (552/1980) 1 § 2 mom. och 4 § 1 mom., sådana de lyder i lag 929/2013, samt 5 § 1 mom., sådant det lyder i lag 377/2016, som följer:

1 §

Ändamålet med köpeskillingsregistret och informationstjänsterna är att tjäna bestämmandet av fastigheters värde vid inlösningsförrättningar, planering av markanvändning, beskattning och kreditgivning, säkerställande av den nationella säkerheten samt andra värderings- och undersökningsuppdrag. Köpeskillingsregistret förs och informations-tjänsterna tillhandahålls av Lantmäteriverket.

4 §

Köpvittnet ska meddela den som för köpeskillingsregistret om fastighetsköp eller annan överlåtelse som köpvittnet har bestyrkt och närings-, trafik- och miljöcentralen ska meddela den som för köpeskillingsregistret om köp av fast egendom enligt lagen om gårdsbrukets utvecklingsfond (657/1966). I det fall som avses i 2 kap. 1 § 2 mom. i jordabalken (540/1995) ska förvärvaren meddela den som för köpeskillingsregistret om överlåtelse av fast egendom eller avtal om upplösning av samägandeförhållande, förvärvarens nationalitet samt andra uppgifter som identifierar parterna. Närmare bestämmelser om meddelandet utfärdas genom förordning av statsrådet.

5 §

Köpeskillingsregistret är offentligt. Utdrag och andra uppgifter ur registret ska ges på begäran. Lantmäteriverket får med hjälp av teknisk anslutning lämna ut uppgifter ur köpeskillingsregistret till justitieförvaltningsmyndigheter, regionförvaltningsverk, närings-, trafik- och miljöcentraler, kommuner, Skatteförvaltningen, försvarsministeriet, försvarsmakten, Gränsbevakningsväsendet, polisen och andra förundersökningsmyndigheter, räddningsmyndigheter, myndigheter som sköter fastighetsbildningsuppgifter, myndigheter inom folkbokföringsförvaltningen, Forststyrelsen, Senatfastigheter och köpvittnen. Lantmäteriverket får dessutom på ansökan bevilja tillstånd att få och förmedla uppgifter med hjälp av teknisk anslutning. Uppgifter får lämnas ut och förmedlas till den som behöver uppgifter för i 1 § 2 mom. nämnda ändamål eller något annat jämförbart ändamål som har samband med fastigheter eller för säkerställande av den nationella säkerheten. I tillståndet kan det tas in villkor om grunden för sökning av uppgifter samt om annan användning av systemet och övervakning av detta. Tillstånd får inte beviljas och register, vilka som sådana lämpar sig för automatisk databehandling, eller annat omfattande datamaterial får inte överlåtas, om inte den som ansöker om tillstånd eller begär uppgifterna tillförlitligt anför ett godtagbart ändamål, för vilket uppgifterna ska användas.

Denna lag träder i kraft den .



VALTIONEUVOSTON KANSLIA

SNELLMANINKATU 1, HELSINKI
PL 23, 00023 VALTIONEUVOSTO
p. 0295 16001
info@vnk.fi
vnk.fi/julkaisut

ISSN PDF 1799-7828
ISBN PDF 978-952-287-660-7