

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain, valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain ja etuostolain 1 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annettua lakia, valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annettua lakia ja etuostolakia. Eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain soveltamisalaa, kansalaisuudettomien tai kansalaisuudeltaan tuntemattomien luvanhakuvelvollisuutta sekä luvanhakuvelvollisuuden vapautuksia koskevia säännöksiä täsmennettäisiin.

Pykälää luvan hakemisesta täsmennettäisiin lisäämällä säännös hakijan velvollisuudesta myötävaikuttaa asian selvittämiseen kielteisen päätöksen uhalla. Puolustusministeriö voisi luvan myöntämisedellytysten puuttumisen lisäksi antaa asiassa kielteisen päätöksen, jos on ilmeistä, ettei hankittava kiinteistö soveltuisi hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen. Puolustusministeriö voisi antaa kielteisen lupapäätöksen myös, jos kiinteistön hankkii henkilö, joka on saanut karkotuspäätöksen ja oleskelee maassa laittomasti. Puolustusministeriölle esitetään lisäksi oikeutta selvittää kiinteistön hankinnan rahoitus ja sen alkuperä. Säännöstä kustannusten korvaamisesta täsmennettäisiin. Puolustusministeriön tiedonsaantioikeutta ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. Kiinteistön luovuttaminen edelleen tilanteissa, jossa lupaa ei myönnetä tai sitä ei ole haettu määräajassa, ehdotetaan lyhennettäväksi vuodesta kuuteen kuukauteen. Luvan myöntämisen edellytyksiin ehdotetaan lisättäväksi, ettei hankinta saisi uhata kansallista turvallisuutta.

Valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annettua lakia ehdotetaan täsmennettäväksi antamalla valtion etuosto-oikeudelle etusija suhteessa kunnan etuosto-oikeuteen laissa tarkoitetuissa tilanteissa. Lisäksi ehdotetaan, että valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos se olisi tarpeen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Etuosto-oikeuden alueellista soveltamisalaa yhtenäistettäisiin. Puolustusministeriölle ja sisäministeriölle lisättäisiin lausuntopyyntövelvollisuus etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuutta koskien. Kolmen kuukauden määräaika valtion etuosto-oikeuden käyttämisen päättämisestä ehdotetaan pidennettäväksi neljään kuukauteen. Lisäksi puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksia täsmennettäisiin ja laajennettaisiin.

Lisäksi etuostolakiin ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annettuun lakiin.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2023.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu	3
2 Nykytila ja sen arviointi.....	4
2.1 Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta	4
2.2 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla.....	8
2.3 Etuistolaki	10
3 Tavoitteet	11
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	11
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	11
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	14
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	15
6 Lausuntopalaute	16
7 Säännöskohtaiset perustelut	23
7.1 Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta	23
7.2 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla.....	34
7.3 Etuistolaki	37
8 Voimaantulo	37
9 Suhde valtion talousarvioesitykseen	38
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	38
LAKIEHDOTUKSET	40
Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta.....	40
Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain muuttamisesta	43
Laki etuistolain 1 §:n muuttamisesta.....	45
LIITTEET	46
RINNAKKAISTEKSTIT	46
Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta.....	46
Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain muuttamisesta	51
Laki etuistolain 1 §:n muuttamisesta.....	54

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Hallitusohjelmaan 2015–2019 oli kirjattuna tavoite uusien maankäyttöä ja suunnittelua sekä ulkomaalaisten kiinteistökauppoja säätelevät lait sekä vahvistaa kiinteistöomistuksen valvontaa valtion etuostosta ja uuden soveltamisalaltaan laajemman lunastuslain muutoksesta säättämisen kautta. Lakikokonaisuus hyväksyttiin 29.3.2019 ja siihen kuuluvat lait tulivat voimaan 1.1.2020. Laeilla vahvistettiin viranomaisten mahdollisuutta valvoa kiinteistönomistusta Suomessa.

Kokonaisuuteen kuuluneet laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019, jäljempänä *lupalaki*) ja laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019, jäljempänä *valtion etuostolaki*) tulivat voimaan 1.1.2020. Eduskunnan puolustusvaliokunta totesi lausunossaan (valiokunnan mietintö PuVM 6/2018 vp – HE 253/2018 vp) kiinteistöomistuksen valvontaa koskevaa lakikokonaisuutta koskevasta hallituksen esityksestä, että uuden sääntelyn toimivuutta on kokonaisuutena syytä arvioida kahden vuoden kuluessa lakiehdotusten voimaan tulosta. Puolustusvaliokunta esitti, että puolustusministeriö antaa asiasta selvityksen puolustusvaliokunnalle vuoden 2021 loppuun mennessä. Selvityksessä tuli keskittyä lain toimivuuteen eri näkökulmista ja tuoda esille myös mahdollisia muutostarpeita. Tämä selvitys jätettiin puolustusvaliokunnalle 14.12.2021.

Selvityksessä todettiin lain parantaneen merkittävästi viranomaisten tilannekuvaa EU/ETA-alueen ulkopuolisesta kiinteistöomistuksesta sekä luoneen mahdollisuudet puuttua Suomen turvallisuuden vaarantavaan kiinteistöomistukseen. Selvityksessä tuotiin myös esiin lakikokonaisuuden kehittämistarpeet, jotka soveltamisaikana on tunnistettu. Puolustusvaliokunta jätti selvityksestä lausuntonsa 16.2.2022 (PuVL 1/2022 vp) ja siinä annettiin vahva tuki hallituksen esityksen valmistelun käynnistämiseksi.

1.2 Valmistelu

Puolustusministeriö asetti 2.5.2022 työryhmän selvittämään kiinteistöomistuksen valvontaa koskevan lainsäädännön kehittämistarpeita ja valmistelemaan ehdotus sääntelyn uudistamiseksi. Työryhmässä olivat edustettuina puolustusministeriön lisäksi oikeusministeriö, sisäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, ulkoministeriö, valtiovarainministeriö, Huoltovarmuuskeskus, keskusrikospoliisi, Maanmittauslaitos, pääesikunta, Rajavartiolaitos, Senaatti-kiinteistöt ja suojelupoliisi. Työryhmän toimikausi oli 2.5.–20.10.2022. Työryhmä luovutti mietintönsä puolustusministeriölle 23.6.2022. Työryhmän valmisteleva hallituksen esitysluonnos on ollut lausuntokierroksella 23.6.2022–29.7.2022 Lausuntopalvelu.fi –palvelussa ja sen jatkovalmistelu on tehty virkatyönä puolustusministeriössä. Lausuntoa pyydettiin ministeriöiltä sekä työryhmässä edusteluilta ja muilta olennaisilta viranomaisilta.

Säädöshankkeen asiakirjat löytyvät valtioneuvoston hankeikkunasta hanketunnisteella [PLM005:00/2022](#).

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta

Yleistä

Eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetussa laissa säädetään kiinteistön hankinnan luvanvaraisuudesta, jos kiinteistön luovutuksen saajana on muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen. Lupavelvollisia ovat myös yhteisöt, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa lain 1 § 1 momentin ensimmäisen kohdassa tarkoitettulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta. Lain 2 §:n 1 momentin mukaan laissa tarkoitettu luonnollinen henkilö tai yhteisö saa hankkia kiinteistön Suomen valtion alueelta Ahvenanmaan maakunta pois lukien vain, jos puolustusministeriö myöntää hankinnalle luvan.

Lupalain 5 §:n 1 momentin mukaan lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista. Lupaharkinnan keskiössä ovat kiinteistön sijainnin, kiinteistön aiotun käyttötarkoituksen ja hakijan muodostama kokonaisuus. Puolustusministeriön tulee pyytää lausunto siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön hankinta saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö voi hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä. Mikäli kiinteistön hankinnan ei katsota vaarantavan edellä mainittuja toimintoja voidaan lupa kiinteistön hankinnalle myöntää.

Puolustusministeriö saa Maanmittauslaitokselta tiedot kaikista Suomessa tapahtuvista kiinteistökaupoista. Yksityishenkilöitä ja yhteisöjä muistutetaan luvan hakemisesta, mikäli he eivät ole tätä oma-aloitteisesti tehneet.

Tosiasiallinen määräysvalta

Lupalain 1 §:ssä säädetään lain soveltamisalasta. Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitettulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta. Tosiasiallisen vaikutusvallan määritelmä on kuitenkin käytännössä jäänyt epäselväksi ja monitulkintaiseksi, mistä syystä säännöksen täsmentäminen tältä osin on tarpeellista.

Yksityishenkilöiden omistusosuudet

Lainsäädännön voimassaolon alkuvaiheessa puolustusministeriö vastaanotti suoria kyselyitä lain reunaehdoista ja mahdollisista sivuuttamistavoista. Lain 2 §:n mukaan lupaa ei tarvita, jos aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse lain mukaista lupaa. Laissa tai lain perusteluissa ei ole kuitenkaan määritelty yksityishenkilöiden osalta yhdessä hankkimisen osuuksista tarkemmin. Puolustusmi-

nisteriölle tuleekin kyselyitä tällaisista yhdessä EU- tai ETA-alueen kansalaisen omaavan puolison kanssa tehtävistä kiinteistökaupoista ja tarvittavan omistusoikeuden suuruudesta. Kyselyiden taustalla on oletettavasti pyrkimys välttää hallinnollinen menettely ja perittävä lupamaksu. Lainsäädäntö on tältä osin koettu käytännössä epätasapainoiseksi ja tulkinnanvaraiseksi suhteessa esimerkiksi kyseisen lain bulvaanisäädökseen.

Lupavelvollisuus avio- ja avoerojen yhteydessä lunastettavissa kiinteistön puolikkaissa

Lakia sovellettaessa on joissakin tilanteissa pidetty kohtuuttomana, että avio- tai avoerojen sekä rekisteröidyn parisuhteen purkautumisen yhteydessä kiinteistössä jo asunut ja osan kiinteistöstä jo omistanut henkilö joutuu hakemaan luvan tilanteesta, jossa hän lunastaa kiinteistön puolisolleen kuuluneen osuuden. Lainsäädännön muuttamiselle on soveltamiskäytännössä noussut tältä osin tarve.

Luvanvaraisuuden selvittäminen

Lupalain 3 §:ssä säädetään kiinteistön luovuttajan ja luovutuksensaajan oikeudesta pyytää puolustusministeriöltä ennakkoon tiedon siitä, tarvitaanko hankintaan 2 §:ssä tarkoitettu lupa. Puolustusministeriölle ei kuitenkaan ole lakiin kirjattu velvollisuutta selvittää viran puolesta luvanvaraisuutta kiinteistön kaupasta, jonka se on saanut tietoonsa ilman, että ministeriölle olisi toimitettu lupahakemusta. Luvanvaraisuuden selvittäminen on tarpeen tilanteissa, joissa lain säännöksiä ei aiota noudattaa. Joissakin tapauksissa lupavelvollinen ei välttämättä ole itse tietoinen luvan tarpeellisuudesta, mistä syystä lupaa ei haeta ennen kuin ministeriö on huomauttanut asiasta. Puolustusministeriön velvollisuus selvittää kaupan luvanvaraisuus vahvistaisi myös lain bulvaanisäädöksen tarkoituksen toteutumista. Lain 4 §:n 1 momentissa säädetään, että puolustusministeriö voi vaatia luvan hakemista myös, jos on ilmeistä, että kiinteistö on luvanhakuvollisuuden välttämiseksi hankittu 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuna lukuun.

Kansallinen turvallisuus

Lupalain 5 §:ssä säädetään luvan myöntämisen edellytyksistä. Lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista. Kiinteistö voi kuitenkin sijaita vaarattomasti suhteessa nykyisen soveltamisalan kohteisiin nähden, mutta vaarantaa siitä huolimatta kansallista turvallisuutta. Kiinteistöä voidaan käyttää esimerkiksi terroristisen teon valmisteluun tai järjestäytyneeseen rikollisuuteen, jolla voi olla myös valtiollinen kytkös. Lupalain 5 §:n säännös luvan myöntämisen edellytyksistä ei siten mahdollista kielteisen lupapäätöksen tekemistä kansalliseen turvallisuuden kohdistuvien uhkien vuoksi. Lupa kiinteistönhankinnalle voidaan joutua siten myöntämään, vaikka taustalla olisi epäilyksiä kiinteistön käyttämisestä Suomen kansallista turvallisuutta uhkaavalla tavalla EU/ ETA-alueen ulkopuolisen kiinteistönhankkijan toimesta.

Perustuslakivaliokunta piti lakia säädettäessä (PeVL 57/2018 vp) lain soveltamisalaa laajana ja lupaedellytyksiä varsin väljinä. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että kansallisen turvallisuuden puuttuminen laista kaventaa lain soveltamisalaa merkittävästi. Myös tiedonvaihto puolustushallinnon ja sisäasiainhallinnon välillä olisi luontevampaa, jos kansallinen turvallisuus suojattavana intressinä otettaisiin itsenäisesti huomioon maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja huoltovarmuuden turvaamisen rinnalla.

Esimerkiksi rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017, jäljempänä *RAP-laki*) 4 §:n 4 momentissa säädetään, että rahanpesurekisterin tietoja saa käyttää ja luovuttaa salassapitosäännösten estämättä vain rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikoshyöty on saatu tai saataisiin, estämiseksi, paljastamiseksi ja selvittämiseksi sekä tutkintaan saattamiseksi ja kansallisen turvallisuuden suojaamiseksi. Eduskunnan talousvaliokunta ehdotti mietinnössään (TaVM 43/2018 vp— HE 167/2018 vp, s. 9) RAP-lakia koskevan muutosesityksen yhteydessä, että kansallinen turvallisuus lisättäisiin lain 4 §:ään, jossa säädellään rahanpesun selvittelykeskuksen oikeudesta saada, käyttää ja luovuttaa tietoja, jotta tiedonluovutusosoikeus suojelupoliisille olisi nykyistä yksiselitteisempi. Myös muut viranomaiset kuin suojelupoliisi voivat vastata kansallisen turvallisuuden varmistamisesta, mistä syystä tietojen luovutus tätä tehtävää varten tulisi olla lain tasolla mahdollista.

Tiedonsaantioikeudet

Lupalain 8 §:ssä säädetään puolustusministeriön tiedonsaantioikeudesta. Sen mukaan puolustusministeriöllä on oikeus saada kyseisessä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot maksutta ja salassapitosäännösten estämättä vain Maanmittauslaitokselta. Laajempi tiedonsaantioikeus on osoittautunut ehdottomaksi edellytykseksi lupaprosessin toimivuuden varmistamiseksi. Tiedonsaantioikeutta olisi kuitenkin tärkeää tarkentaa myös muiden lupaprosessin kannalta oleellisten viranomaisten tietojen osalta siten kuin niillä on merkitystä lupaharkinnassa ja lain tavoitteiden saavuttamisessa. Haasteena on tiedon hajautuminen sen sijaan, että se olisi keskitetysti lupaharkintaa toteuttavan viranomaisen käytettävissä.

Liikenne- ja viestintävaliokunta (LiVL 39/2018 vp) totesi lakia säädettäessä, ettei kaikilla hallinnonaloilla ole mahdollisuutta seurata strategisesti tärkeiden kohteiden lähistöllä tehtäviä kiinteistökauppoja, minkä vuoksi keskitetty omistusmuutosten seuranta on perusteltua. Vaikka yhteistyö eri hallinnonalojen välillä onkin toimivaa ja puolustusministeriöllä on lausuntopyyntömenettely käytössä, voisi puolustusministeriö joutua lupaviranomaisena tekemään päätöksensä joissakin tilanteissa puutteellisin tiedoin, koska tiedonsaantioikeus on nykytilassa kirjattu suoraan koskemaan vain Maanmittauslaitosta. Myös muu lainsäädäntö saattaa estää tiettyjen tietojen antamisen puolustusministeriölle, vaikka nämä olisivat olennaisia lupapäätöstä tehtäessä.

Vaikka kiinteistökauppojen tiedot Suomessa ovat julkista tietoa, muun muassa EU:n tietosuojasäännösten perusteella viranomaiset voivat vaihtaa henkilötietoa vain erittäin perustelluista syistä ja lähtökohtaisesti tietoa saa vain käyttää siihen tarkoitukseen, jota varten se on kerätty. Tiedonjakamisen haasteen keskiössä on siten henkilötietojen luovuttaminen sekä rajaus tiedon käyttämisestä. Laissa määrätyt henkilötietojen luovuttamisperusteet eivät kuitenkaan saisi vaarantaa Suomen turvallisuuden näkökulmasta ongelmallisen kiinteistökaupan valvontaa.

Myös hakijalta saatavia tietoja koskien on kaivattu tarkennuksia lainsäädäntöön. Hakijan on toimitettava hakemuksen pakollisina liitteinä kauppakirja, kauppakirjan luonnos tai hyväksytty ostotarjous sekä ostajien passikopiot tai yritysten ja yhteisöjen osalta tieto omistusrakenteesta ja todellisista vaikutusvallan käyttäjistä. Lisäksi ministeriö voi pyytää hakijalta tarpeellisia lisäselvityksiä asian ratkaisemiseksi. Luvan hakijan tulisi luvan saamiseksi aktiivisesti myötävaikuttaa lupaprosessissa asiansa käsittelyyn. Esille on tullut tapauksia, joissa hakija ei lähetä kaikkia tarvittavia asiakirjoja tai ei halua vastata esitettyihin, asian ratkaisemisen kannalta oleellisiin kysymyksiin. Tämä voi koskea lähtökohtaisesti mitä tahansa hakemuksen vaihetta henkilötiedoista ja kansalaisuudesta, yritysten ja yhteisöjen osalta omistusrakenteesta, kiinteistön käyttö-tarkoitukseen tai maassa asuvien osalta oleskeluvan voimassaoloon. Mikäli asiakas toistuvasti ja useista muistutuksista huolimatta tahallisesti laiminlyö omat velvollisuutensa luvanhakupro-

sessissa, tulisi puolustusministeriön voida kohtuullisen määräajan kuluttua ratkaista asia antamalla kielteinen lupapäätös. Lisäksi luvan epäämisen perusteena tulisi voida käyttää hakijan tahallisesti tai harhauttamistarkoituksessa puolustusministeriölle antamia vääriä tietoja.

Asiakkaan tunnistaminen

Joissakin tilanteissa haasteena on myös asiakkaan tunnistaminen. Puolustusministeriö on myöntänyt useita lupia henkilöille, joiden kansalaisuutta ei ole voitu muiden viranomaisten toimesta täysin aukottomasti varmentaa. Näissä tapauksissa henkilöllä on ollut tunnistautumisen välineenä esimerkiksi jonkun maan myöntämä muukalaispassi tai matkustusasiakirja. Toistaiseksi puolustusministeriölle ei ole tullut vastaan tilanteita, joissa tunnistautumiseen käytettäisiin sellaisen maan passia, jota Suomi ei tunnusta viralliseksi henkilötunnistautumisen välineeksi. Lupalakiin olisi tärkeää säätää kansalaisuudettomille henkilöille ja henkilöille, joiden kansalaisuutta ei voida muuten luotettavasti määrittää, automaattinen luvanhakovelvoite. Näin välttyttäisiin erilaisilta tulkintatilanteilta ja laki olisi selkeä myös asiakkaan näkökulmasta.

Maassa laittomasti oleskelevat tai karkotuspäätöksen saaneet

Maahanmuuttovirasto arvioi henkilön oikeutuksen oleskella maassa ja mikäli virasto on arvioissaan tullut siihen tulokseen, että henkilöllä ei ole oikeutta Suomessa oleskella niin kiinteistön hankinnalle ei tulisi myöskään myöntää lupaa. Mikäli kiinteistö on tällaisen henkilön omistuksessa ja henkilö poistetaan maasta, jää kiinteistö hoitamattomaan tilaan. Tämä lisää riskiä sille, että henkilön omistamaa kiinteistöä voivat pyrkiä hyväksikäyttämään toimijat, jotka voisivat vaarantaa kiinteistöllä tapahtuvalla toiminnalla Suomen turvallisuuden. Lunastus tilanteessa, jossa kiinteistön omistajaan ei saada yhteyttä on erittäin vaikeaa. Tällaisessa tilanteessa puolustusministeriöllä tulisi olla oikeus tehdä kielteinen lupapäätös.

Hoitamattomat, tyhjiillään olevat kiinteistöt ovat ongelma myös ränsistymisen ja kaavoituksiin liittyvien kuulemismenettelyiden osalta. Eduskunnan ympäristövaliokunta on lausunnossaan (YmVL 44/2018 vp) todennut, että ulkomaalaisten kiinteistönomistukseen liittyy tällä hetkellä usein konkreettisia vaikeuksia siksi, että omistajia ei tavoiteta esimerkiksi kaavoitukseen liittyvien kuulemismenettelyjen hoitamiseksi ja tästä aiheutuu huomattavaakin viivästymistä rakennushankkeille. Omistajan tavoittamattomuuden ei tulisi valiokunnan mukaan olla esteenä hankkeiden toteuttamiselle. Kiinteistöillä voi myös olla ränsistyvää, vaaraa aiheuttavaa rakennuskantaa tai ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia tekijöitä, joihin tulisi valiokunnan mukaan voida tehokkaasti puuttua.

Kiinteistön käyttötarkoitus

Puolustusministeriölle on jätetty eräitä hakemuksia, joissa kiinteistön sijainti sinänsä ei muodosta uhkaa lupalain 5 §:ssä tarkoitettulla tavalla maanpuolustusta, rajaturvallisuutta tai huoltovarmuutta. Hakemuksessa ilmoitettu käyttötarkoitus on kuitenkin ollut räikeästi muuten epäuskottava ja on siten muodostanut epäilyksen siitä, että kiinteistöä käytettäisiin täysin muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen. Tällaisissa tapauksissa puolustusministeriö on viranomaisen neuvontavelvoitteen perusteella ilmoittanut hakijalle, että esitetty toiminta tai käyttötarkoitus ei ole kyseisellä kiinteistöllä eri syistä mahdollinen. Puolustusministeriöllä ei kuitenkaan ole nykyisen lain puitteissa mahdollisuutta evätä lupaa kiinteistön hankintaan, mikäli esimerkiksi kauppakirjassa ilmoitettujen tietojen ja olosuhteiden tai muiden seikkojen perusteella olisi täysin ilmeistä, että kiinteistöä tultaisiin käyttämään muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, eikä asiakas suostuisi täydentämään hakemustaan.

Kiinteistön luovuttaminen edelleen

Lupalain 6 §:n 1 momentissa säädetään, että 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 puolustusministeriön 4 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, vuoden määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimista koskevaksi luvaksi olisi tullut jättää puolustusministeriölle. Lain soveltamisessa vuosi on nähty liian pitkäksi ajaksi jatkaa mahdollisesti lupalailla suojattavien etujen kannalta vahingollista toimintaa.

Jos ostaja hakee lupaa kiinteistökaupalleen, nykyinen yhden vuoden määräaika alkaisi kulua siitä päivästä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos ostaja pysyttelisi passiivisena, lähtisi nykyinen vuoden määräaika kulumaan neljän kuukauden kuluttua kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta. Lainvastainen tilanne voi nykyisin muodostua selvästi yli vuoden mittaiseksi, jota muutoksenhaku voi vielä entisestään pidentää. Tarpeettoman pitkä aika kiinteistöstä luopumiselle voi johtaa lupalailla suojattavien etujen vaarantumiseen.

Kustannusten korvaaminen

Lupalain 7 §:ssä säädetään kustannusten korvaamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan, jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, valtion on korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Tämä voi muodostua ongelmaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa luovutuksen saaja on tehnyt mitavia investointeja kiinteistölle ennen kuin lupa hankintaan on myönnetty. Tämä mahdollistaa sen, että henkilö voi tahallaan pitkittää luvan hakemista ja samalla laskuttaa kiinteistöön liittyvistä suunnitelmista ja töistä, jotka sitten maksatetaan valtiolla.

Kaupan rahoitus

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU 2019/452) koskien unioniin tulevien ulkomaisten suorien sijoitusten seurantaan tarkoitettujen puitteiden perustamisesta täysimääräinen soveltaminen alkoi Suomessa lokakuussa 2020. Asetus velvoittaa jäsenmaita notifiomaan komissiolle ja muille jäsenmaille ne ulkomaiset suorat sijoitukset, joilla voi olla vaikutusta turvallisuuteen tai yleiseen järjestykseen. Kiinteistöhankintojen katsotaan kuuluvan Suomessa notifiointiin piiriin. Asetus velvoittaa avaamaan tällaisten investointien rahoituksen. Lupalaissa ei kuitenkaan ole tällä hetkellä säännöstä kaupan rahoituksen avaamisesta ja asetuksen soveltamisen perusteella olisi tarkoituksenmukaista lisätä kaupan rahoitus pakolliseksi tiedoksi osaksi lupahakemusta.

2.2 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

Yleistä

Valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa säädetään valtion etuosto-oikeudesta kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

Valtion etuosto-oikeus on voimassa kiinteistökaupoissa, jotka tapahtuvat kyseisen lain perusteella määritetyillä etuosto-oikeusvyöhykkeillä. Etuostovyöhyke päivitetään ja vahvistetaan virallisesti 1–2 kertaa vuodessa johtuen muun muassa Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen omistuksessa olevien kiinteistöjen määrän muutoksista sekä kiinteistötunnusien muutoksista.

Valtion etuosto-oikeuden käyttämisestä tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle kolmen kuukauden kuluessa kaupanteosta. Aika valtion etuosto-oikeuden käyttämiselle on siten sama, kuin kunnan etuosto-oikeuden kohdalla, josta säädetään etuostolain (608/1977) 9 §:ssä.

Etuosto-oikeutta käytettäessä valtion katsotaan tulleen ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Mikäli samalla kauppakirjalla on myyty useita kiinteistöjä, joista valtion kiinnostus kohdistuu ainoastaan yhteen, koskettaa etuosto kuitenkin kaikkia kiinteistöjä. Muun muassa näissä tilanteissa voidaan kuitenkin tavoitella vapaaehtoista kauppaa, joka olisi kaikkia osapuolia hyödyttävä ratkaisu. Etuostoa käytettäessä rahoitus tapahtuu valtiovarainministeriön budjetista, kun taas vapaaehtoisessa kaupassa rahoitus tulee lähtökohtaisesti etuostoa esittäneeltä hallinnonalta.

Vapaaehtoisella järjestelyllä valtio ostaa kiinteistön, korvaa varainsiirtoveron ja muut mahdolliset todisteelliset kulut asiassa, kuten esim. kaupanvahvistajan palkkion. Maksu tapahtuu kaupantekotilaisuudessa. Mikäli vapaaehtoinen kauppa ei toteudu, tekee valtiovarainministeriö päätöksen puolustusministeriön tai sisäministeriön esityksestä. Etuoikeuden käyttämistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) mukaisesti.

Lausuntopyynnöt

Lupalain 5 §:ssä säädetään, että puolustusministeriön on pyydettävä hakemuksesta lausunto siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön hankinta saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö voi hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.

Valtion etuostolaissa ei kuitenkaan ole vastaavaa säännöstä puolustusministeriön lausuntopyyntövelvollisuutta koskien kuin lupalain 5 §:ssä. Puolustusministeriön ja sisäministeriön on kuitenkin tarve saada lausuntoja etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuutta koskien muun muassa Puolustusvoimilta ja Rajavartiolaitokselta, mistä syystä oikeus pyytää lausuntoja olisi tarpeen säätää lakiin. Tarve lausuntojen pyytämiseksi koskee myös muita viranomaisia, joiden lausunnot antavat perusteita puolustusministeriön ja sisäministeriön kokonaisharkinnalle etuosto-oikeuden arviointia koskien.

Etuostovyöhykkeen aluerajaukset

Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala on 500-1000 metriä, riippuen Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteesta. Lain soveltamisessa ei kuitenkaan käytännössä ole aina yksiselitteistä määrittelyä, mihin valtion etuostolain 2 §:n 1 momentin kohtaan kukin kohde sijoittuu. Tästä syystä alueellista soveltamisalaa olisi tarpeen yhtenäistää, jotta tulkinta olisi mahdollisimman suoraviivaista ja ennakoitavaa niin viranomaisille kuin kiinteistön kaupan osapuolille.

Valtion ja kunnan etuosto-oikeuksien käytön ensisijaisuus

Lain 1 §:n mukaan valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia. Kunnalle on säädetty etuosto-oi-

keus etuostolaissa. Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunta ei voi kuitenkaan käyttää etuosto-oikeuttaan, mikäli ostajana on valtio. Valtio ei voi myöskään käyttää etuosto-oikeuttaan, mikäli ostajana on kunta.

Kummassakaan laissa ei ole kuitenkaan määritelty kunnan ja valtion etuosto-oikeuksien ensisijaisuutta. Onkin mahdollista, että kunta ja valtio ovat kiinnostuneita samasta kiinteistöstä ja molempien perusteet oman etuosto-oikeuden käyttämiseksi täyttyvät. Valtion etuosto-oikeudelle tulisi säätää ensisijaisuus kunnan etuosto-oikeuteen nähden, sillä valtion etuosto-oikeudella pyritään suojaamaan koko valtakunnan intressejä, eli maanpuolustusta, rajavalvontaa ja – turvallisuutta sekä alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista sekä kansallista turvallisuutta.

Etusto-oikeuden määräaika

Lain 5 §:n 3 momentin mukaan valtion etuosto-oikeuden käyttämisestä tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle kolmen kuukauden kuluessa kaupanteosta. Aika valtion etuosto-oikeuden käyttämiseksi on sama, kuin kunnan etuosto-oikeuden kohdalla. Valmistelussa olleissa etuostotapauksissa kolmen kuukauden määräaika valtiotasolla on osoittautunut erittäin tiukaksi ja jossain tapauksissa erilaisten kaupan liittyvien selvitysten hankkiminen voi osoittautua haastavaksi kyseisen määräajan sisällä. Tiedonhankinta on usein hidasta. Tästä syystä etuostoharkinnassa myös eri osapuolet kuulevat etuoston käytöstä usein varsin myöhään, käytännössä vain joitakin viikkoja ennen kuin valtiovarainministeriö tekee tehdystä esityksestä päätöksensä. Pidempi valmistelu-aika parantaisi sekä mahdollisuutta hankkia tarvittavat tiedot oikean päätöksen tekemiseksi, että antaisi enemmän aikaa tiedon välittämiseksi kaupan osapuolille. Aikaa olisi tällöin myös enemmän vapaaehtoisen kaupan pyrkimiselle.

Tiedonsaantioikeudet

Valtion etuostolain 13 §:ssä säädetään puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksista. Pykälän mukaan puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassapitosäännösten estämättä. Ministeriöiden olisi kuitenkin etuosto-oikeuden käytön harkinnan tueksi saatava tietoja myös muilta viranomaisilta. Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä voitaisiin joutua tekemään joissakin tilanteissa puutteellisin tiedoin, koska tiedonsaantioikeus on nykytilassa kirjattu suoraan koskemaan vain Maanmittauslaitosta. Myös muu lainsäädäntö saattaa estää tiettyjen tietojen antamisen ministeriöille, vaikka nämä tiedot olisivat olennaisia etuostopäätöstä tehtäessä.

2.3 Etuostolaki

Etustolaissa (608/1977) säädetään kunnan etuosto-oikeudesta kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Lain 2 §:n mukaan etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (*etuostolla*), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Lain 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetään, että kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, jos ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos. Toisaalta valtion etuostolain 3 §:n 2 kohdassa säädetään, ettei valtiolla ole etuosto-oikeutta, jos ostajana on kunta tai seurakunta. Lakien ristiriitaiset säännökset ovat vaikeuttaneet lakien tulkintaa käytännön soveltamisessa edellä 2.2 kohdassa (*valtion ja kunnan etuosto-oikeuksien käytön ensisijaisuus*) kerrotulla tavalla.

3 Tavoitteet

Eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annettua lakia ja valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annettua lakia säädettäessä todettiin, että sääntelyn haasteena on saada järjestelmä mahdollisimman aukottomaksi, ja että mahdollisiin aukkoihin tulee puuttua välittömästi Suomen kansallisten etujen ja turvallisuuden turvaamiseksi. Lakien kehittämishankinnalla pyritään vahvistamaan niiden toimivuutta sekä vastaamaan nykyistä paremmin niihin tavoitteisiin, joita laeille on asetettu ja ennakoimaan tulevaisuuden lainsäädännöllisiä tarpeita. Lisäksi pyritään selkeyttämään ostajien oikeuksia ja velvollisuuksia.

Kansallisen turvallisuuden nostaminen soveltamisalaan edesauttaisi osaltaan niiden tavoitteiden saavuttamista, joita lain soveltamiselle on asetettu lakia alun perin säädettäessä.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Lupalaki

Esityksessä ehdotetaan täsmennettäväksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain soveltamisalaa. Esityksen mukaan lakia sovellettaisiin jatkossa muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävän yhteisön tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalaisen lisäksi myös henkilöön, jolla ei ole kansalaisuutta, jonka kansalaisuus olisi tuntematon tai jonka kansalaisuutta ei ole luotettavasti todennettu. Muutoksella ratkaistaisiin nykyisen oikeustilan epäselvyys, jolloin kansalaisuudettoman tai vaikeasti todennettavissa olevan kansalaisuuden omaavan henkilön lupavelvollisuus olisi jatkossa selkeä. Lisäksi pykälän 1 momentin 2 kohtaa ehdotetaan täsmennettäväksi muun tosiasiallisen vaikutusvallan osalta siten, että vastaavaa tosiasiallista vaikutusvaltaa mitattaisiin muussa yhteisössä tai liikkeessä. Ehdotetulla muutoksella ratkaistaisiin nykyinen soveltamiskäytännössä noussut epäselvyys siitä, mitä tosiasiallisella vaikutusvallalla tarkoitetaan.

Esityksellä täsmennettäisiin myös säännöstä siitä, milloin lupaa kiinteistön hankinnalle ei tarvittaisi. Lain 2 §:ään lisättäisiin uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin, että lupaa ei tarvittaisi, jos luovuttajana olisi saajan entinen avio- tai avopuoliso taikka rekisteröidyn parisuhteen osapuoli, saaja omistaisi ennestään osuuden luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä ja luovutus tapahtuisi viimeistään kahden kuukauden kuluttua avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautumisesta. Ehdotetulla muutoksella kohtuullistettaisiin lainsäädäntöä siltä osin, ettei erotilanteessa kiinteistön jo osittain omistavan henkilön tarvitsisi jatkossa hakea lupaa jo osittain omistamansa kiinteistön toisen osuuden lunastamiselle entiseltä puolisoltaan. Lisäksi lakiin täsmennettäisiin 2 §:n 2 momentin 3 kohdan osalta, että lupaa ei tarvittaisi, jos aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa ja hänen osuutensa hankittavasta kiinteistöstä olisi vähintään yksi kymmenesosa. Muutoksella selkeytettäisiin oikeustilaa, sillä nykyisessä soveltamiskäytännössä on noussut esiin epäselvyys siitä, kuinka suurilla omistusosuuksilla luonnolliset henkilöt voivat hankkia kiinteistön ilman, että lupaa tarvittaisiin.

Lain 4 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi, että puolustusministeriö voisi pyytää hakijaa esittämään selvityksen kiinteistön hankinnan rahoituksesta ja sen alkuperästä sekä antamaan muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarvittavia tietoja. Velvollisuus rahoituksen ja sen alkuperän selvittämiseksi kirjattaisiin lakiin selkeyden vuoksi, vaikka Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU 2019/452) jo sellaisenaan on suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä Suomessa.

Luvan myöntämisen edellytyksiä ehdotetaan muutettavaksi. Lain 5 §:n 2 momentti ehdotetaan korvattavaksi uudella säännöksellä, jonka mukaan kiinteistön hankintaa koskeva lupahakemus voitaisiin hylätä, jos on ilmeistä, ettei hankittava kiinteistö todellisuudessa soveltuisi hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi myös, että lupahakemus voitaisiin hylätä, jos luovutuksensaajana on henkilö, joka on ulkomaalaislain (301/2004) 149 §:n nojalla saanut lainvoimaisen karkotuspäätöksen ja joka oleskelee maassa laittomasti. Muutoksella ehkäistäisiin tilanteita, joissa tyhjäksi jääneitä kiinteistöjä voitaisiin käyttää väärin Suomen turvallisuuden vaarantamiseen. Maasta karkotettu henkilö ei myöskään pääsisi hoitamaan kiinteistöä, mikä haittaisi kaavoitusta ja voisi aiheuttaa kiinteistön ränsistymistä ja ympäristövahinkoja. Pykälän 2 momentin mukaan lupa voitaisiin myös hylätä, jos luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien.

Voimassa oleva lain 5 §:n 2 momentti ehdotetaan siirrettäväksi lain 4 §:ään uudeksi 3 momentiksi pykälän sisällöllisen johdonmukaisuuden parantamiseksi.

Lain 6 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kiinteistön luovuttaminen edelleen tilanteissa, jossa lupaa ei myönnetä tai sitä ei ole haettu määräajassa, lyhennetään vuodesta kuuteen kuukauteen. Muutoksella tavoitellaan sitä, että kiinteistön käytöstä valtiolle mahdollisesti aiheutuva riski kansalliselle turvallisuudelle kielteisen lupapäätöksen tai luvan hakematta jättämisen seurauksena pieneneisi ja lyhenisi nykyisestä.

Lain 7 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi, että valtion olisi korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet kohtuulliset rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset. Muutoksella tavoitellaan, että valtiolle ei koituisi kohtuuttomia kustannuksia kielteisten lupapäätösten yhteydessä. Pahimmassa tapauksessa kustannus voi jopa vaikuttaa lupaharkintaan.

Puolustusministeriön tiedonsaantioikeutta ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. Lain 8 §:ää edotetaan muutettavaksi siten, että siinä lueteltaisiin ne viranomaiset, joiden tulisi antaa puolustusministeriölle tietoja lausuntopyyntöjen yhteydessä tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi. Ehdotuksen mukaan puolustusministeriöllä olisi oikeus saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi. Tiedonsaantioikeuksien tarkentamisella parannettaisiin lupaprosessin toimivuutta ja ennen kaikkea varmistettaisiin ratkaisujen oikeellisuutta sekä vahvistettaisiin viranomaisten mahdollisuutta tiedon jakamiseen.

Lain 8 §:ään lisättäisiin lisäksi uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin, että puolustusministeriö voisi maksutta luovuttaa 1 momentissa tarkoitetuille viranomaisille sekä lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä. Ehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa tietojen luovuttaminen ja varmistaa luovuttamisen laillisuutta pykälässä mainituille viranomaisille, jos nämä tarvitsisivat tietoa lakisäätöiden tehtäviensä hoitamiseen.

Luvan myöntämisen edellytyksiin ehdotetaan lisättäväksi, ettei hankinta saisi uhata kansallista turvallisuutta. Tällä hetkellä lupa kiinteistön hankinnalle voidaan lain 5 §:n 1 momentin myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista. Kiinteistö voi kuitenkin sijaita vaarattomasti suhteessa nykyisen soveltamisalan kohteisiin nähden, mutta vaarantaa siitä huolimatta kansallista turvallisuutta. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida lisäksi uhkaavan kansallista turvallisuutta. Säännöksellä laajennettaisiin

lain soveltamisalaa ja tuettaisiin lain tarkoitusta, minkä lisäksi puolustus- ja sisäasiainhallinnon yhteistyötä parannettaisiin ja joustavoitettaisiin.

Lisäksi muutoksenhakusäännöksen vanhentunut viittaus hallintolainkäyttölakiin ehdotetaan korjattavaksi.

Valtion etuostolaki

Lakiin valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ehdotetaan täsmennettäväksi valtion etuosto-oikeuden etusija suhteessa kunnan etuosto-oikeuteen laissa tarkoitetuissa tilanteissa. Muutoksella selkeytettäisiin nykyistä oikeustilaa tilanteessa, jossa sekä kunnalla että valtiolla olisi intressi etuosto-oikeuden käyttämiseen samasta kiinteistöstä. Lisäksi muutoksella turvattaisiin maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai –turvallisuuden ja alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvallisuuden toteutumista.

Lain 1 §:än ehdotetaan lisättäväksi, että valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Kansallisen turvallisuuden lisääminen valtion etuostolain soveltamisalaan yhtenäistäisi soveltamisalaa lupalain kanssa. Muutoksen johdosta tietoja etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuuden arvioimiseksi voitaisiin saada esimerkiksi keskusrikospoliisilta aiempaa paremmin.

Etuoosto-oikeuden alueellista soveltamisalaa yhtenäistettäisiin esityksen mukaan siten, että jatkossa etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala olisi aina 1000 metriä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteista. Nykyinen soveltamisala on kohteesta riippuen 500-1000 metriä, ja rajan Muutoksella tehtäisiin lain tulkinnasta suoraviivaisempaa ja ennakoitavampaa sekä lain soveltajan, että kiinteistön hankinnan osapuolten kannalta.

Lain 4 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi, että jos hakemuksessa mainittu aiottu luovutuksen kohde liittyy sisäministeriön hallinnonalan tehtävien hoitamiseen, puolustusministeriön on pyydettävä sisäministeriöltä lausunto hakemuksesta. Muutoksella täsmennettäisiin etuosto-prosessin vaiheita, minkä lisäksi ehdotetulla muutoksella sisäministeriön rooli valtion etuosto-oikeuden käytön harkintaprosessissa myös täsmentyisi ja selkeytyisi. Samalla sisäministeriön oikeus tiedonsaantiin vahvistuisi, kun sen tehtävistä olisi säädetty lailla entistä tarkemmin.

Lain 5 §:n 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtion tulisi tehdä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä neljässä kuukaudessa nykyisen kolmen kuukauden sijaan. Neljän kuukauden valmistelu-aika parantaisi sekä mahdollisuutta hankkia tarvittavat tiedot oikean päätöksen tekemiseksi, että antaisi enemmän aikaa tiedon välittämiseksi kaupan osapuolille. Lisäksi muutos antaisi lisää aikaa vapaaehtoisen kauppaan pyrkimiselle.

Puolustusministeriölle ja sisäministeriölle lisättäisiin lausuntopyyntövelvollisuus etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuutta koskien. Puolustusministeriö ja sisäministeriö voisivat ehdotuksen mukaan hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä. Ehdotetulla muutoksella mahdollistettaisiin ministeriöille lupalakia vastaava lausuntopyyntöoikeus ja sitä kautta laajempi tiedonsaantioikeus muilta viranomaisilta etuosto-oikeuden käyttämisen harkintaprosessia varten.

Lisäksi puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksia laajennettaisiin ja täsmennettäisiin. Voimassa olevassa lain 13 §:ssä säädetään, että puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassa-

pitosäännösten estämättä. Ministeriöillä on kuitenkin tarve saada tietoa myös muilta viranomaisilta etuostopäätöksen tekemisen taustaksi. Tästä syystä pykälään ehdotetaan säädettäväksi aiempaa tarkempi ja laajempi tiedonsaantioikeus puolustusministeriölle, sisäministeriölle ja valtiovarainministeriölle. Pykälässä lueteltaisiin viranomaiset, joiden tulisi antaa ministeriöille tietoja laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi. Ehdotuksen mukaan ministeriöillä olisi oikeus saada maksutta välttämättömät tiedot etuosto-oikeuden ja sen käytön tarpeellisuuden ja rajoitusten selvittämiseksi. Tiedonsaantioikeuksien laajentamisella parannettaisiin etuosto-oikeuden käytön harkintaprosessin toimivuutta ja varmistettaisiin ratkaisun oikeellisuutta.

Lisäksi muutoksenhakusäännöksen vanhentunut viittaus hallintolainkäyttölakiin ehdotetaan korjattavaksi.

Etustolaki

Etustolain 1 §:ään ehdotetaan lisättäväksi informatiivinen viittaus valtion etustolakiin. Viittauksen mukaan valtion etuosto-oikeudesta säädetään laissa valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Etustovyöhykkeiden laajennus toisi luonnollisesti etuosto-oikeuden piiriin lisää kiinteistöjä, mikä saattaisi johtaa etuosto-oikeuden käytön lisääntyneeseen harkintaan sekä lisäksi lepäämään jäävien kiinteistöjen määrää. Valtiovarainministeriön rahoituksen tarve etustotapausten rahoitukseen tulisi olemaan jonkin verran nykyistä suurempi, mutta merkittäviä taloudellisia vaikutuksia vyöhykkeiden laajennuksella ei arvioitaisi olevan.

Nykyisellään etuston harkinnan vaikutukset kiinteistöjen vaihdantaan ovat olleet erittäin vähäisiä eikä muutoksella katsota tässä valossa olevan kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia varsinaisesti kiinteistönvaihdantaan.

Vaikutukset viranomaisiin

Sekä lupalain että valtion etustolain soveltamisalan täsmennykset selkeyttäisivät oikeustilaa ja viranomaisten harkintaprosesseja. Kansallisen turvallisuuden lisääminen lakien soveltamisalaan myös parantaisi viranomaisten välistä yhteistyötä, kun esimerkiksi tietojen vaihtovien suorittamista varten helpottuisi. Kansallisen turvallisuuden lisääminen soveltamisalaan ei kuitenkaan vaikuttaisi suoraan etustovyöhykkeiden määrittelyyn vaan ne määräytyisivät jatkossakin Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen kohteiden perusteella.

Valtion etuosto-oikeuden ensisijaisuuden määrittäminen suhteessa kunnan etuosto-oikeuteen selkeyttäisi nykyistä oikeustilaa tilanteissa, joissa sekä valtiolla että kunnalla kohdistuu etuosto-oikeus samoihin alueisiin. Etuosto-oikeuden ensisijaisuuden selventäminen selkeyttäisi viranomaisten selvitys- ja harkintaprosessia.

Myös tiedonsaantia koskevat ehdotetut muutokset ministeriöiden laajennetusta ja täsmennetystä tiedonsaantioikeudesta lupaharkinnan ja etuosto-oikeuden käytön harkinnan tueksi helpottaisivat ja selkeyttäisivät viranomaisten välistä yhteistyötä.

Vaikutukset tietosuojaan

Esitetyillä muutoksilla, jonka mukaan puolustusministeriö voisi saada välttämättömiä tietoja laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi tiedonsaantipykälässä mainituilta viranomaisilta, olisi vaikutuksia tietosuojaan, sillä puolustusministeriö voisi ehdotetun muutoksen myötä mahdollisesti saada jatkossa tietoonsa aiempaa enemmän henkilötietoja. Puolustusministeriö saa kuitenkin jo nykyisen lainsäädännön perusteella lausuntoja kiinteistön hankinnan lupa-asian käsittelemiseksi, jotka myös sisältävät henkilötietoja tarpeelliselta osin. Puolustusministeriöllä on jo voimassa olevan lupalain 5 §:n 2 momentin perusteella oikeus hankkia asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä. Lisäksi puolustusministeriö saisi lupalain ehdotetun 8 §:n 2 momentin nojalla luovuttaa välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä. Tiedonsaantioikeuksia täsmentämällä ja rajaamalla oikeus saada tietoja vain välttämättömään tietoon otetaan tietosuojalainsäädännön vaatimukset nykyistä paremmin huomioon.

Tiedonsaantioikeuksia ehdotetaan laajennettavaksi ja täsmennettäväksi myös valtion etuostolaissa sisäministeriön ja valtiovarainministeriön osalta. Ehdotuksen mukaan sisäministeriölle ja puolustusministeriölle lisättäisiin oikeus pyytää lausuntoja ja tarpeellisia selvityksiä etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuutta koskien. Lisäksi ministeriöt saisivat ehdotuksen mukaisen tiedonsaantipykälän perusteella välttämättömiä tietoja etuosto-oikeuden ja sen käytön tarpeellisuuden ja rajoitusten selvittämiseksi ja muiden lakisääteisten tehtävien hoitamiseksi. Myös näillä täsmennyksillä selkeytettäisiin ja vahvistettaisiin tietojenvaihdon lainmukaisuutta.

Muut vaikutukset

Esitetyllä muutoksella kiinteistön luovuttamiseen liittyen pienennetään kansalliselle turvallisuudelle aiheutuvaa riskiä, joka voi syntyä kiinteistön ei toivotusta käytöstä aikana, jolloin luovutuksensaajan on luovuttava kiinteistöstä. Ajan lyheneminen vuodesta kuuteen kuukauteen voi joissakin tilanteissa vaikeuttaa luovutuksensaajan mahdollisuutta saada kiinteistöstä ostohintaa vastaava kauppahinta etenkin alueilla tai erityisissä kohteissa, joissa kiinteistöjen myyntiajat ovat lähtökohtaisesti normaalia pidemmät. Luovutuksensaaja (luvan hakija) voi kuitenkin turvata kiinteistökauppaan liittyvää riskiä muun muassa hakemalla lupaa kiinteistön hankinnalle ennen kiinteistökauppaa. Täten kuuden kuukauden määräaika kiinteistön luovutukselle ei ole luovutuksensaajan kannalta kohtuuton. Kansallisen turvallisuuden näkökulmasta prosessi luvan kieltämisestä kiinteistön luovuttamiseen voi pitkittyä kuusi kuukautta pidemmäksi muun muassa muutoksenhausta johtuen.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

Voimassa olevan lainsäädännön muutostarpeita on käsitelty edellä jaksossa 2.

Vaihtoehto lupalain luvanvaraista kiinteistönhankintaa koskevan 2 §:ään ehdotetulle yhden kymmenesosan rajaukselle voisi olla, että pariskunnan molempien osapuolten tulisi hankkia kiinteistö yhtä suurilla omistusosuuksilla. Tällainen rajausta muuttaisi kuitenkin säännöksen alkuperäistä tarkoitusta, jossa parisuhteen osapuolten yhteisen kodin hankintaa on ollut tarkoitus helpottaa, minkä lisäksi vaatimus yhtä suurista omistusosuuksista lupavelvollisuuden välttämiseksi olisi huomattava kiristys lainsäädäntöön. Yhden kymmenesosan osuus hankinnasta voidaan katsoa olevan kohtuullinen määrä, joka selkeyttää soveltamiskäytäntöä ja on samalla yhtenevä yhteisöjen omistusosuuksia koskevan sääntelyn kanssa.

Ministeriöiden tiedonsaantia käsittelevien pykälien osalta harkittiin esitettävän säädettäväksi myös tarkasti niistä tietovarannoista, joista säännöksissä mainitut viranomaiset olisivat voineet antaa tietoja. Tyhjentävän listauksen säätäminen olisi kuitenkin rajoittanut tietoaineistoa liiaksi, sillä etukäteen ei pystytä tarkasti arvioimaan kaikkia niitä tietoja, joita tapauskohtaisessa lupa-

ja etuoston käytön harkinnassa tulee ottaa huomioon. Lisäksi maininnan pelkistä viranomaisista, jotka saisivat säännösten mukaan luovuttaa puolustusministeriölle, sisäministeriölle ja valtiovarainministeriölle tietoja, katsotaan olevan riittävän tarkkarajaisesti säännelty. Tästä poikkeuksena pidettiin kuitenkin keskusrikospoliisia, jota koskien tiedonsaantipykäläin ehdotetaan lisättäväksi maininta rahanpesurekisterin tiedoista. Tältä osin poliisin rekisteri katsottiin tärkeäksi mainita säännöksessä, jotta oikeus tietojen antamiseen rahanpesurekisteristä olisi mahdollisimman selkeä.

Viranomaiset, joiden osalta katsottiin nykyisen lausuntomenettelyä koskevan sääntelyn olevan riittävää, jätettiin mainitsematta ehdotetuissa tarkennetuissa tiedonsaantipykälissä.

6 Lausuntopalaute

Yleistä

Puolustusministeriö pyysi työryhmän mietintöä koskien 23.6.2022 – 29.7.2022 lausuntoja yhteensä 24 taholta Lausuntopalvelu.fi –palvelun kautta. Myös tahoilla, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty, oli mahdollisuus antaa lausunto. Puolustusministeriö sai mietintöä koskien yhteensä 19 lausuntoa. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Huoltovarmuuskeskus, keskusrikospoliisi, Kuntaliitto, liikenne- ja viestintäministeriö, Maanmittauslaitos, Metsähallitus, oikeusministeriö, Patentti- ja rekisterihallitus, Poliisihallitus, pääesikunta, Rajavartiolaitos, Senaatti-kiinteistöt, sisäministeriön poliisiosasto, sosiaali- ja terveysministeriö, suojelupoliisi, työ- ja elinkeinoministeriö, valtioneuvoston kanslia, valtiovarainministeriö ja Verohallinto.

Esityksen tavoitteita pidettiin kannatettavina ja perusteltuina. Lupalakiin ehdotettuja muutoksia kannatettiin, ja erityisesti muutosten vaikutusta lain soveltamisalaan pidettiin selkeyttävänä. Lain soveltamisalan laajentamista kansallisen turvallisuuden vaarantaviin tilanteisiin pidettiin pitkälti perusteltuina. Myös puolustusministeriön tiedonsaantioikeuteen ehdotettua laajennusta kannatettiin.

Valtion etuostolakiin ehdotettuja muutoksia kannatettiin ja niitä pidettiin selkeyttävinä. Huomiota kiinnitettiin etuosto-oikeuden käyttämisen määräajan pidentämiseen, jota kuitenkin pidettiin hyväksyttävänä. Puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksien laajentamista ja täsmentämistä pidettiin laajalti perusteltuina.

Ehdotettuihin ministeriöiden tiedonsaantioikeuksiin lupalain ja valtion etuostolain mukaisia päätöksiään varten suhtauduttiin kuitenkin varauksellisemmin sisäministeriössä ja poliisin hallinnossa. Keskusrikospoliisin tietopyyntöjen yhteydessä luovuttamien tietojen asianosaisjulkisuuden rajoittamisen tarvetta korostettiin.

Soveltamisala

Oikeusministeriö katsoi lupalain soveltamisalaa koskevan 1 §:n osalta, että pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotettu muutos selkeyttäisi sääntelyn soveltamiskäytäntöä. Ehdotuksen mukaan lakia sovellettaisiin myös sellaiseen henkilöön, jolla ei ole kansalaisuutta, kansalaisuus olisi tuntematon tai kansalaisuutta ei ole luotettavasti todennettu.

Oikeusministeriö totesi, että 1 momentin 2 kohdan ehdotettu kirjoitustapa johtaisi siihen, että osakeyhtiöiden osalta muunlainen kuin osakkeenomistukseen perustuva äänivalta ei voine johdattaa lain soveltamiseen kiinteistökauppaan. Oikeusministeriö totesi, että jos tätä ei ole tarkoitettu, säännöstä tulisi täsmentää esimerkiksi lisäämällä 2 kohdan loppuun muotoilu ”taikka sitä vas-

taava vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä.” Lisäksi oikeusministeriö katsoi, että jatkovalmistelussa voisi arvioida sitä, kattaako sääntely esimerkiksi säätiö- tai ulkomaiset trustityyppiset järjestelyt. Esitystä on tältä osin täydennetty oikeusministeriön huomioiden mukaisesti.

Luvanvarainen kiinteistönhankinta, luvan hakeminen ja luvan myöntämisen edellytykset

Oikeusministeriö totesi ehdotettua lupalain 2 §:ää ja luvanhakuvelvollisuuden poikkeuksia koskien, että avopuoliso on määritelty lainsäädännössä vaihtelevasti. Oikeusministeriö katsoi, että koska kyse on yksilön oikeuksia ja velvollisuuksia määrittävästä säännöksestä, tulisi säännöksessä tarkoitettun avopuolison määritelmän ilmenevän täsmällisesti laista. Jatkovalmistelussa säännöstä tuli oikeusministeriön mukaan täsmentää niin, että viitataan toiseen lakiin, jossa avopuoliso on määritelty täsmällisesti tai säädetään asiasta erikseen tässä laissa. Jatkovalmistelussa esitystä täydennettiin siten, että 2 §:än lisättiin avopuolison määritelmä.

Oikeusministeriö katsoi ehdotettua lupalain 4 §:n 3 momentin osalta, ettei säännös ole tarpeen. Momentissa säädettäisiin puolustusministeriön velvollisuudesta pyytää lausuntoja muilta viranomaisilta kiinteistön hankintaa koskien. Oikeusministeriö totesi, että hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot ja selvitykset, ja että tämän on vakiintuneesti katsottu kattavan myös sellaisten viranomaisten kuulemiset, joiden tehtävien hoitamiseen asiassa annettava ratkaisu voi vaikuttaa. Jatkovalmistelussa säännöksen nähtiin kuitenkin vahvistavan ehdotettua 8 §:ssä säädettyä puolustusministeriön tiedonsaantioikeutta ja muiden viranomaisten mahdollisuutta jakaa tietoa puolustusministeriön kanssa. Ehdotettu säännös myös vahvistaisi puolustusministeriön velvollisuuden pyytää lausuntoja muilta viranomaisilta tarpeen vaatiessa, mikä voidaan nähdä sääntelyn selkeytyksenä ja muiden viranomaisten oikeuksien turvaajana. Tästä syystä säännös päätettiin jatkovalmistelussa sisällyttää nyt esitettyyn lakiin.

Oikeusministeriö katsoi myös ehdotettua 4 §:n 4 momentin osalta, että säännös on tarpeeton. Momentissa säädettäisiin, että puolustusministeriö voisi antaa asiassa kielteisen päätöksen kohutuullisen määräajan kuluttua, jos luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien. Oikeusministeriö totesi, että jos hakijan toimittamat tiedot ja viranomaisen hankkima selvitys eivät mahdollista luvan myöntämisedellytysten käsillä olon toteamista, hakemus on hylättävä jo nykyisen lainsäädännön puitteissa. Oikeusministeriö katsoi, että jos säännös pysytetään ymmärrettävyyden vuoksi, sen paikkaa tulisi harkita. Koska säännöksen kirjoitustavan perusteella kyse olisi asiaratkaisusta, säännös tulisi oikeusministeriön mukaan siirtää 4 §:n yhteydestä lain 5 §:n 2 momenttiin. Jatkovalmistelussa säännös päätettiin säilyttää esityksessä ja siirtää oikeusministeriön ehdotuksen mukaisesti 5 §:ään.

Liikenne- ja viestintäministeriö piti hyvänä 4 §:än ehdotettua puolustusministeriön velvoitetta pyytää lausuntoa siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön hankinta saattaa vaikuttaa. Liikenne- ja viestintäministeriö totesi, että ehdotetut lainmuutokset tukevat osaltaan yleisen lainkuuliaisuuden noudattamista. Liikenne- ja viestintäministeriön mukaan 4 §:n 2 momenttiin ehdotettu säännös puolustusministeriön mahdollisuudesta selvittää hakijalta kiinteistön rahoituksen alkuperää pienentää mahdollisuutta käyttää kiinteistökauppaa esimerkiksi ulkomaisten varojen rahanpesuun.

Sisäministeriö totesi, ettei HE-luonnoksessa perustella yksityiskohtaisemmin, miksi nykyinen lausuntomenettely (nyk. 5.2 §) ei sovellu lupalain tehtävissä tarvittavan lisäselvityksen hankkimiseen. Sisäministeriö katsoi, etteivät lausunnon antaminen ja tietojen luovuttaminen ole toisiinsa rinnastuvia. Sisäministeriö totesi, että HE-luonnosta olisi täydennettävä keskeisesti sen

osalta, miksi lausuntopyyntömenettelyä ei nähdä riittäväksi, mikä on tiedon luovuttamisen suhde lausuntomenettelyyn ja mikä on lausuntomenettelyn suhde henkilötietojen käsittelyyn. Esityksen perusteluja täydennettiin tältä osin jatkovalmistelun aikana.

Kansallinen turvallisuus

Lupalain 5 §:n 1 momentissa on säädetty, milloin lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että nykyisten edellytysten lisäksi lupa kiinteistön hankinnalle voitaisiin myöntää, jos hankinnan ei arvioida uhkaavan kansallista turvallisuutta. Lisäksi valtion etuostolain 1 §:n 1 momenttiin ehdotetaan myös lisättäväksi, että valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos se olisi tarpeen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Keskusrikospoliisi piti tärkeänä, että lupalain 1 momenttia muutetaan niin, että lupaharkinnassa otetaan huomioon kansallisen turvallisuuden näkökulma, sillä lain nykyinen sanamuoto ei mahdollista kielteisen lupapäätöksen tekemistä kansalliseen turvallisuuteen kohdistuvien uhkien vuoksi. Valtion etuostolain 1 §:n osalta keskusrikospoliisi totesi, että strategisesti merkittävien kiinteistöjen hallinta on maanpuolustuksen ja Suomen kokonaisturvallisuuden kannalta kriittistä, mistä syystä 1 §:ään ehdotetut muutokset ovat perusteltuja. Myös suojelupoliisi piti oman toimialansa osalta erityisen kannatettavana ja perusteltuna lupalain 5 §:n 1 momenttiin ehdotettua kansallista turvallisuutta koskevaa lisäystä. Säännöksellä laajennettaisiin suojelupoliisin mukaan lain soveltamisalaa ja tuettaisiin lain tarkoitusta. Suojelupoliisi totesi, että nykyistä lakia ei välttämättä voitaisi soveltaa kiinteistönhankintaan, joka kohteen sijainnin perusteella muodostaisi kriittiseen infrastruktuuriin kohdistuvan tiedustelu- tai sabotaasiuhan.

Oikeusministeriö totesi, että kansallinen turvallisuus on luvan edellytyksenä laaja-alaisempi kuin aiemmat edellytykset ja että perustuslakivaliokunta oli kiinnittänyt jo nykyisen lain eduskuntakäsittelyn aikana huomiota lupaedellytysten väljyyteen. Valtion etuosto-oikeuden asiallisen soveltamisalan laajennuksen osalta oikeusministeriö totesi, kuten edellä, että kansallinen turvallisuus on käsitteenä laajempi kuin esimerkiksi maanpuolustus tai rajavalvonta. Oikeusministeriön mukaan tästä seuraa viranomaiselle laajempi harkintavalta kuin muiden etuosto-oikeuden käyttämiseen oikeuttavien intressien osalta.

Maanmittauslaitos totesi, että esityksen tavoitteet sekä kansallisen turvallisuuden sisällyttäminen lakien soveltamisalaaan lakiehdotuksen mukaisesti ovat perusteltuja. Valtiovarainministeriön mukaan erityisesti puolustusministeriön ja sisäministeriön hallinnonalojen vastuulla oleva kansallinen turvallisuus on olennaisesti muuttuneen kansainvälisen turvallisuustilanteen vuoksi koko valtionhallinnon yhteinen asia.

Sisäministeriö totesi, että lakiehdotukset ovat tavoitteiltaan kannatettavia ja ehdotetut ratkaisut vähintäänkin oikeansuuntaisia. Sisäministeriö katsoi, että lakien toimeenpanossa on tosiasiallisesti kyse kansallisen turvallisuuden suojaamisesta. Tätä yleistä toimivaltaa ei kuitenkaan sisäministeriön mukaan ole nimenomaisesti säädetty puolustus-, valtiovarain- tai sisäministeriölle, kun taas poliisille on säädetty kansallisen turvallisuuden suojaaminen nimenomaisesti tehtäväksi. Sisäministeriön mukaan kyse vaikuttaa olevan siitä, että perinteisesti turvallisuusviranomaisille kuuluvia operatiivisia tehtäviä siirretään ministeriöille ilman läpinäkyvää poliittista ja oikeudellista arviota ministeriön nykyisestä perustehtävästä. Sisäministeriö piti ongelmallisena HE-luonnoksessa ja siinä viitatuissa laeissa käytettyä sääntelytekniikkaa, jossa ministeriön/viranomaisen toimivaltaa laajennetaan pelkästään erityislain menettelysäännöksiin ja esitöiden lausumin. Sisäministeriön mukaan merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältävät viranomais-tehtävät ja niihin liittyvä viranomaisen toimivalta tulisi ilmetä myös puheena olevien tehtävien osalta selkeästi esimerkiksi yleislain nimenomaisesta säännöksestä.

Lakeja koskevassa hallituksen esityksessä todetaan, että 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 esityksessä todetaan, että esityksessä ehdotetuilla keinoilla valtion mahdollisuudet puuttua kansallista turvallisuutta vaarantaviin toimiin paransivat. Hallituksen esityksen mukaan lainsäädäntömuutosehdotukset muodostaisivat kokonaisuuden, jonka avulla voidaan varsin kattavasti vaikuttaa ensinnäkin kansalliselle turvallisuudelle mahdollisesti uhkaa aiheuttavien tilanteiden syntyyn ja toiseksi tarvittaessa puuttua tapah- tumakulkuihin, jotka voisivat heikentää kansallista turvallisuutta (HE 235/2018 vp, s. 4-5). Kansallisen turvallisuuden varmistaminen on siis ollut lainsäätäjän tahto lakeja säädettäessä. Myös eduskunnan liikenne- ja viestintävaliokunta on pitänyt sääntelyn haasteena järjestelmän aukot- tomuutta. Valiokunnan lausunnon mukaan lainsäädännön toteutusta on seurattava ja mahdolli- siin järjestelmän aukkoihin tulee puuttua välittömästi Suomen kansallisten etujen ja turvallisuus- den turvaamiseksi (LiVL 39/2018 vp). Kansallisen turvallisuuden puuttuminen voimassa ole- vien lakien soveltamisalasta tarkoittaa käytännössä sitä, että lupa kiinteistön hankinnalle jou- duttaisiin myöntämään tai valtio ei voisi käyttää etuosto-oikeuttaan tilanteessa, jossa kansalli- nen turvallisuus kiinteistön hankinnan seurauksena saattaisi vaarantua. Tämä on selkeä aukko nykyisessä lainsäädännössä.

Jatkovalmistelussa kansallinen turvallisuus päätettiin jättää esitetyllä tavalla osaksi lupalain mu- kaisia luvan myöntämisen edellytyksiä ja valtion etuostolain asiallista soveltamisalaa. Esite- tyillä muutoksilla ei olla siirtämässä kansallista turvallisuutta koskevia perustehtäviä muualle esimerkiksi poliisilta. Lupalain mukaisen kiinteistönhankinnan lupaprosessissa puolustusminis- teriö perustaisi päätöksensä sisäministeriön hallinnonalan viranomaisten lausuntoon siitä, uh- kaako hankinta kansallista turvallisuutta. Samoin valtiovarainministeriö tekisi päätöksensä val- tion etuosto-oikeuden käyttämisestä niillä perusteilla, joita se muun muassa lausuntomenette- lyssä sisäministeriön hallinnonalalta saa. Ministeriöt eivät siis täysin itsenäisesti toteuttaisi kan- sallisen turvallisuuden varmistamista, vaan lupa- ja etuostoprosessi ovat osa kokonaisvaltaista kansallisen turvallisuuden varmistamista, josta huolehtiminen on kuitenkin säädetty poliisille nimenomaisesti tehtäväksi. Kansallista turvallisuutta voidaan kuitenkin turvata myös välilli- sesti esimerkiksi maanpuolustuksen kautta.

Kustannusten korvaaminen

Lupalain 7 §:ään ehdotetaan lisättäväksi, että hankinnan johdosta syntyneiden korvattavien ra- hoitus- ja muiden tarpeellisten kustannusten tulisi olla kohtuullisia. Oikeusministeriö kannatti ehdotettua rajausta ja totesi sinänsä perustelluksi, että valtio osallistuu luovutuksensaajalle ai- heutuvien kustannusten kantamiseen kaupan estyessä, mutta että valtion ei voida katsoa olevan velvollinen korvaamaan olennaisesti korkeampia kustannuksia kuin mitä on pidettävä tavan- omaisena. Oikeusministeriö totesi, ettei säännös estäisi korkeampien kustannusten korvaamista, jos luovutuksensaaja esittää hyväksyttävän selvityksen niiden tarpeellisuudesta.

Tiedonsaantioikeudet

Lupalain 8 §:ssä tarkoitettua tiedonsaantioikeutta ehdotetaan laajennettavaksi niin, että puolus- tusministeriöllä olisi oikeus kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoi- tusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, keskusrikospoliisilta, Pa- tentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoi-

milta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista. Valtion etuostolain 13 §:ssä tarkoitettua puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeutta ehdotetaan muutettavaksi vastaavalla tavalla.

Oikeusministeriö kannatti ehdotusta ja totesi, että tiedonsaantioikeudet on rajattu välttämättömiin tietoihin ja säännös jättäisi tietoa luovuttavan tahon arvioitavaksi, mistä kaikista rekistereistä tietoa kerättäisiin ja missä muodossa se luovutettaisiin lausunnon pyytäjälle. Myös pääesikunta piti tärkeänä, että puolustusministeriölle varmistetaan riittävän kattava tiedonsaantioikeus päätöksenteon pohjaksi.

Liikenne- ja viestintäministeriö totesi, että viranomaisten tiedonsaantioikeuden laajentamista useisiin eri viranomaisiin voidaan pitää tarpeellisena lain tarkoituksen toteutumisen ja lain soveltamisen kannalta. Liikenne- ja viestintäministeriö katsoi myös, että tiedonsaantioikeuksien täsmentäminen lain tasolla on perusteltua nykyisin voimassa olevan tietosuojalainsäädännön näkökulmasta sekä päätösten oikeusvarmuuden lisäämiseksi.

Patentti- ja rekisterihallitus totesi, ettei kiinteistöhankintojen luvanvaraisuuden valvonta kuulu sen tehtäviin, mutta se voi tukea puolustusministeriötä toimittamalla sille valvontatehtävän hoitamisen kannalta välttämättömiä tietoja. Patentti- ja rekisterihallituksen rekistereissä olevat tiedot ovat suurelta osin henkilötietoja ja niitä saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, jota varten ne on kerätty. Patentti- ja rekisterihallitus piti hyvin perusteltuna ehdotettua 8 §:n muutosta, jossa puolustusministeriön tiedonsaantioikeus nimetyiltä viranomaisilta ja tietojen luovuttamisen perusteet säädettäisiin niin, että tulkintaongelmat poistuisivat.

Keskusrikospoliisi totesi, että koska poliisiviranomaisten muille viranomaisille tekemät tiedonluovutukset eivät ole yhtä selkeästi säänneltyjä kuin keskusrikospoliisin alaisen rahanpesun selvittelykeskuksen, luonnokseen hallituksen esitykseksi päädyttiin jättämään tiedonsaantioikeudet vain keskusrikospoliisin tietoihin. Kyseeseen tulisivat siis ensisijaisesti rahanpesurekisterin tiedot. Keskusrikospoliisi totesi, että koska rahanpesurekisterin tiedot ovat salassa pidettäviä eikä rekisteröidyllä ole niihin tarkastusoikeutta, keskusrikospoliisin puolustusministeriölle toimittamien tietojen asianosaisjulkisuutta on välttämätöntä rajata. Keskusrikospoliisi esitti, että lakiehdotukseen lisätään maininta siitä, että keskusrikospoliisin puolustusministeriölle toimittamien tietojen asianosaisjulkisuutta rajataan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 11 §:n 2 momentin 1 kohdan perusteella. Myös sisäministeriö totesi asianosaisjulkisuuden osalta, ettei HE-luonnoksessa ole arvioitu sitä, miten asianosaisjulkisuuden rajoittaminen on tarkoitus toteuttaa niiden tietojen osalta, jotka ministeriö saa keskusrikospoliisilta ja jotka olisivat poliisin hallussa asianosaisin tiedonsaannin ulkopuolella. Esityksen perusteluja on täydennetty tältä osin jatkovalmistelussa.

Poliisihallitus totesi, että jos keskusrikospoliisin tietojenluovutusosoikeuden on tarkoitus koskea laajempaa tietojoukkoa, luovutusosoikeus tulisi rajata niihin välttämättömiin tietoihin, joiden osalta se toimii rekisterinpitäjänä. Poliisihallitus katsoo, että keskusrikospoliisilla tulee säilyä oikeus päättää, mitä tietoja missäkin tilanteessa on pidettävä välttämättömänä luovuttaa kiinteistöhankinnan lupaharkintaa varten. Poliisihallitus totesi lisäksi, ettei ministeriölle saa muodostua oikeutta käsitellä poliisin luovuttamaa salassa pidettävää tai muutoin rajoitettua tietoa laajemmin kuin mitä poliisilla olisi oikeus käsitellä suorittaessaan samankaltaista tehtävää. Esityksen perusteluja on tältä osin täydennetty jatkovalmistelun aikana.

Sisäministeriö totesi, että tiedonsaantioikeuden laajentamisen taustalla on sinänsä hyväksyttävät ja painavat valtion turvallisuuteen liittyvät perusteet. Sisäministeriö kuitenkin huomautti, että HE-luonnoksen perusteella kyse vaikuttaisi olevan siitä, että lain soveltamisalaa laajennetaan

lisäämällä kansallinen turvallisuus sen soveltamisalaan laajempien toimivaltuuksien perustelemiseksi. Sisäministeriö katsoi, että lain soveltamisalan laajuus tulisi riippua reaalista tarpeista, ei toimivaltuussääntelyn lähtökohdista.

Sisäministeriö piti tiedonsaantioikeutta lähtökohtaisesti varsin laajana välttämättömyytedellytyksestä huolimatta. Sisäministeriö katsoi, että lain sanamuodosta tulee käydä ilmi, mitä keskusrikospoliisin käytettävissä olevia tietoja tiedonsaantioikeus koskee, ja että näin ei tällä hetkellä ole. Jatkovalmistelussa molempiin tiedonsaantioikeuksia koskeviin pykäliin lisättiin, että keskusrikospoliisilta tietoja voidaan saada rahanpesurekisteristä.

Sisäministeriö piti myös välttämättömänä, että säännöstä, jonka mukaan tiedot saadaan ”muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä” perustellaan sekä sen merkitys ja vaikutukset arvioidaan tarkemmin esitöissä. Lisäksi sisäministeriö katsoi, että esityksestä tulisi käydä selkeästi ilmi, miten erilaiset poliisin henkilötietojen käsittelyä rajoittavat erityissäännökset on tarkoitus ottaa huomioon ja edellyttävätkö muutosehdotukset poliisin henkilötietolain tai rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain muuttamista. Esityksen perusteluja on tältä osin täydennetty jatkovalmistelun aikana.

Valtion etuosto-oikeus

Valtion etuostolain 1 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtiolla olisi etuosto-oikeus sen estämättä, mitä etuostolain (608/1977) 1 §:ssä säädetään kunnan etuosto-oikeudesta. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan myös lisättäväksi, että valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos se olisi tarpeen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Keskusrikospoliisi totesi, että strategisesti merkittävien kiinteistöjen hallinta on maanpuolustuksen ja Suomen kokonaisturvallisuuden kannalta kriittistä, mistä syystä 1 §:ään ehdotetut muutokset ovat perusteltuja. Oikeusministeriö kannatti lausunnossaan kunnan ja valtion etuosto-oikeuden suhteen selventämistä ehdotetulla tavalla. Myös pääesikunta piti valtion etuosto-oikeuden ensisijaisuuden kirjaamista lakiin perusteltuna. Suomen Kuntaliitto ry katsoi myös olevan perusteltua, että valtion ja kunnan etuosto-oikeuden ensisijaisuus määräytyy kasallisen turvallisuuden perusteella.

Etuosto-oikeuden käyttäminen

Valtion etuostolain 4 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi, että jos hakemuksessa mainittu aiottu luovutuksen kohde liittyy sisäministeriön hallinnonalan tehtävien hoitamiseen, puolustusministeriön olisi pyydettävä sisäministeriöltä lausunto hakemuksesta. Oikeusministeriö katsoi, että puolustusministeriö voi pyytää sanottua lausuntoa jo hallintolain 31 §:n nojalla. Oikeusministeriö totesi, että asiasta säätäminen ei ole tarpeen, ellei tarkoituksena ole säätää velvollisuutta pyytää kaikissa tapauksissa sisäministeriön lausunto. Koska tämä on esityksen tarkoitus, päätettiin säännös jättää jatkovalmistelussa paikalleen.

Valtion etuostolain 5 §:n 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä olisi tehtävä ja siitä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle neljän kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä nykyisen kolmen kuukauden sijaan. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi myös uusi 4 momentti, jossa säädettäisiin, että puolustusministeriöllä ja sisäministeriöllä olisi velvollisuus pyytää ennen etuosto-oikeuden käytön esittämistä lausunto sen tarpeellisuudesta siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön kauppa saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen

ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö ja sisäministeriö voisivat hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.

Liikenne- ja viestintäministeriö katsoi, että ehdotettu valtion etuosto-oikeuden käyttämisen määräajan jatkaminen yhdellä kuukaudella neljään kuukauteen on perusteltua mm. riittävien viranomais selvitysten saamisen varmistamisen, päätösten laadun ja oikeusvarmuuden lisääntymisen sekä hakijoiden oikeusturvan parantumisen näkökulmasta. Liikenne- ja viestintäministeriö ei pitänyt neljän kuukauden määräaika kohtuuttomana, sillä mahdollisuus etuosto-oikeuden käyttämisestä on yleensä kaupan osapuolien tiedossa kauppaa tehtäessä. Liikenne- ja viestintäministeriö piti tarkoituksenmukaisena ja tuki ehdotettua 4 momenttia.

Maanmittauslaitos totesi, että valtion etuosto-oikeuden käyttämisen määräaika on maanmittauslaitoksen hyväksyttävissä. Maanmittauslaitos huomautti, että lainhuudatusasioiden käsittelyaikojen piteneminen on kuitenkin huomioitava muissa viranomaisissa.

Oikeusministeriö katsoi, että ehdotetun muutoksen myötä kunnan ja valtion etuosto-oikeuden käyttämiselle varatut ajat eivät pääty samalla hetkellä. Oikeusministeriö totesi, että kunnan on tehtävä asiaa koskeva päätös kolmen kuukauden määräajan kuluessa, vaikka tiedossa ei ole aikooko valtio käyttää sille kuuluvaa etuosto-oikeutta. Tällöin kunnan etuosto-oikeuden käyttäminen jäisi riippumaan valtion päätöksen sisällöstä. Ehdotetun 4 momentin osalta oikeusministeriö totesi, että säännös on hallintolain 31 § huomioon ottaen tarpeeton. Säännös päätettiin kuitenkin jatkovalmistelussa jättää paikalleen tukemaan lain tiedonsaantia koskevaa 13 §:ää, minkä lisäksi säännös turvaa muiden viranomaisten oikeutta tulla kuulluksi omaan toimialaansa kuuluvia tehtäviä koskien.

Kiinteistön luovuttamisen määräaika

Huoltovarmuuskeskus toi esiin lausunnossaan, että voimassa olevassa eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain 6 §:n mukaan luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman, jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä. Huoltovarmuuskeskuksen näkemyksen mukaan vuosi on pitkä aika jatkaa mahdollisesti lupalailla suojattavien etujen kannalta vahingollista toimintaa. Tästä syystä Huoltovarmuuskeskus katsoo, että kiinteistön luovutuksen määräajan lyhentäminen esimerkiksi kuuteen kuukauteen olisi perusteltua.

Esitettyä 6 §:n muutosta ei sisältynyt lausuntokierroksella olleeseen työryhmän mietintöön. Jatkovalmistelussa päädyttiin kuitenkin ottamaan Huoltovarmuuskeskuksen esittämä muutosehdotus osaksi nyt esitettyä lupalakia. Aikataulullisista syistä muutosehdotuksesta ei järjestetty uutta virallista lausuntokierrosta, mutta ehdotuksesta pyydettiin lyhyellä lausuntoajalla kommentteja kaikilta työryhmässä mukana olleilta viranomaisilta. Muutosehdotusta pidettiin viranomaisten kommenttien perusteella kannatettavana.

Muut huomiot

Huoltovarmuuskeskus katsoi lausunnossaan, että jo ehdotettujen muutosten lisäksi valtion etuosto-oikeudesta erällä alueilla annetun lain 1 §:ään tulisi tehdä lisäys siten, että huoltovarmuus lisättäisiin yhdeksi etuosto-oikeuden kriteeriksi nyt lisättäväksi ehdotetun kansallisen turvallisuuden ohella. Kiinteistöomistuksen valvontaa koskevan lainsäädännön kehittämistyöryhmässä tämä esitys päätettiin jättää pois esityksestä, sillä tällä hetkellä ei ole olemassa listaa suojattavista kohteista, jonka pohjalta voitaisiin rakentaa etuostovyöhyke. Jatkovalmistelussa päädyttiin jättämään ehdotettu muutos esityksen ulkopuolelle aikataulullisista syistä, sillä asia vaati laajempaa selvitystä. Myös valtiovarainministeriön lausunnon mukaan Huoltovarmuuskeskuksen

intressien huomioonottaminen nyt esillä olevassa lainsäädännössä olisi tarpeen selvittää erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

Valtiovarainministeriö totesi, että se pitää kaikkia ehdotettuja muutoksia kannatettavina. Valtiovarainministeriön mukaan etuosto-oikeuden alueellisen soveltamisalan määrittäminen nykyisestä 500-1000 metristä 1000 metriin yhtenäistää ja selkeyttää soveltamisalaa niin viranomaisille kuin kaupan osapuolille.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta

1 §. *Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälässä säädetään lain soveltamisalasta ja suhteesta muuhun lainsäädäntöön. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädetään, että lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen. Pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi, että lakia sovellettaisiin myös sellaiseen henkilöön, jolla ei ole kansalaisuutta, jonka kansalaisuus olisi tuntematon tai jonka kansalaisuutta ei ole luotettavasti todennettu. Ehdotettu muutos selkeyttäisi oikeustilaa ja lupavelvollisuuden selvittämistä niin lupia käsittelevän viranomaisen kuin asiakkaankin näkökulmasta.

Kansalaisuuden luotettavalla todentamisella tarkoitettaisiin tässä yhteydessä, että henkilön kansalaisuuden osoittavaa asiakirjaa ei Suomessa tunnustettaisi viralliseksi henkilöllisyyden tunnistamisen välineeksi, josta kansalaisuus pystyttäisiin todentamaan, esimerkiksi toisen maan myöntämä muukalaispassi. Kansalaisuuden ollessa tuntematon henkilöllä voi olla kansalaisuus, mutta se ei ole Suomen viranomaisten tiedossa. Voi myös olla, että henkilöllä ei ole lainkaan kansallisuutta.

Pykälän 1 momentin 2 kohdassa säädetään, että lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitettulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta. Kohdtaan ehdotetaan lisättäväksi, että vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta olisi muussa yhteisössä tai liikkeessä.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle kansallisen turvallisuuden huomioon ottamista alueiden käytössä ja kiinteistönomistuksissa koskevaksi lainsäädännöksi on eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain 1 §:n 1 momentin 2 kohdan osalta todettu, että lain henkilöllinen soveltamisala vastaisi pääosin ulkomaalaisten yritystojen seurannasta annetun lain (172/2012) 2 §:n 3 kohdassa säädettyä ja luvanvaraisuuden henkilöllistä ulottuvuutta olisi tarkoitus soveltaa mainitun lain kanssa samalla tavalla. Ulkomaalaisten yritystojen seurannasta annetun lain 2 §:n 3 kohdassa on vastaavan tosiasiallisen vaikutusvallan osalta säädetty, että se koskee tosiasiallista vaikutusvaltaa muussa yhteisössä tai liikkeessä.

Muutos selkeyttäisi lain tulkintaa, sillä nykyisen sanamuodon perusteella on esiintynyt jokin verran epäselvyyttä siitä, mihin tosiasiallisella vaikutusvallalla säännöksessä viitataan. Muutoksen jälkeen laista ilmenisi selkeästi, että siinä viitataan tilanteeseen, jossa henkilöllä on tosiasiallinen vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä.

Tosiasiallista vaikutusvaltaa voitaisiin käyttää esimerkiksi rahoituksen tai erilaisten julkisten tai salaisten sopimusten muodossa. Tosiasiallista vaikutusvaltaa voidaan käyttää myös kiristämällä tai painostamalla. Joissain tilanteissa tosiasiallisen vaikutusvallan käyttäjä halutaan usein häivyttää taustalle eri syistä, joita voi olla henkilöomistajuuden häivyttäminen tai esimerkiksi eri maiden eri syistä asettamien pakotteiden kiertäminen.

Yhteisöllä tarkoitetaan yksityis- ja julkisoikeudellisia oikeushenkilöitä, joita ovat esimerkiksi elinkeinotoimintaa harjoittava luonnollinen henkilö ja kuolinpesä, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö, osuuskunta, yhdistys, säätiö ja muu yksityisoikeudellinen oikeushenkilö, valtio ja sen laitos, kunta, kuntayhtymä, seurakunta ja muu uskonnollinen yhdyskunta sekä muu julkisoikeudellinen oikeushenkilö, ulkomaisen yhteisön tai säätiön Suomessa oleva sivuliike tai muu yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu oikeushenkilö. Tapauskohteisesti myös trustit voivat kuulua tämän määritelmän alle. Oikeuskäytännössä esimerkiksi ratkaisussa KHO 2015:9 yhdysvaltalainen Delaware Statutory Trust -tyyppinen trusti rinnastettu kotimaiseen julkiseen osakeyhtiöön.

2 §. Luvanvarainen kiinteistönhankinta. Pykälän 1 momentissa säädetään, että edellä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu luonnollinen henkilö tai yhteisö saa hankkia kiinteistön Suomen valtion alueelta vain, jos puolustusministeriö myöntää hankinnalle luvan. Pykälän 2 momentin 1 kohdassa säädetään puolestaan, että lupaa ei tarvita, jos kiinteistön luovuttajana on saajan avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin, että lupaa kiinteistön hankintaan ei tarvittaisi myöskään, jos luovuttajana olisi saajan entinen avio- tai avopuoliso taikka rekisteröidyn parisuhteen osapuoli, saaja omistaisi ennestään osuuden luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä ja luovutus tapahtuisi viimeistään kahden kuukauden kuluttua avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautumisesta.

Muutoksella katettaisiin tilanteet, jossa avio-, avo- tai rekisteröidyn parisuhteen eron yhteydessä toinen liiton osapuoli haluaisi ostaa itselleen toisenkin puolen kiinteistöstä. Muutoksen myötä voitaisiin välttää kohtuuttomia tilanteita, joissa henkilö joutuisi hakemaan eron yhteydessä lupaa jo entuudestaan osittain omistamansa kiinteistön hankintaan.

Avoliittolain (234/1926) 3 §:n mukaan avioliitto purkautuu, kun toinen puoliso kuolee tai julistetaan kuolleeksi taikka kun puoliset tuomitaan avioeroon. Rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain 7 §:ssä säädetään, että rekisteröity parisuhde purkautuu, kun parisuhteen toinen osapuoli kuolee tai julistetaan kuolleeksi taikka parisuhde puretaan tuomioistuimen päätöksellä.

Avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetun lain (26/2011) 3 §:n mukaan avopuolisoilla tarkoitetaan tässä laissa yhteistaloudessa asuvia parisuhteen (avoliiton) osapuolia, jotka ovat asuneet yhteistaloudessa vähintään viisi vuotta tai joilla on tai on ollut yhteinen tai yhteisessä huollossa oleva lapsi. Avopuolisoksi ei kuitenkaan katsota sellaista henkilöä, joka on avioliitossa. Lain esitöiden mukaan yhteistalouden purkamista koskeviin säännöksiin turvaudutaan todennäköisimmin avopuolisoiden erotessa tai toisen avopuolison kuollessa, jolloin kaikki avoliiton määritelmän osatekijät (parisuhde, yhteisasuminen ja yhteistalous), yleensä päättyvät samanaikaisesti. Lähtökohteisesti yhdenkin avoliiton osatekijän puuttuminen riittää siihen, että avoliiton määritelmä ei enää täyty ja avioliitto katsotaan päättyneeksi lain tarkoittamassa mielessä. Normaalielämään kuuluu kuitenkin tilanteita, joissa avopuoliso asuu väliaikaisesti erossa muusta perheestä (esimerkiksi opiskelun, työn tai sairaalahoidon vuoksi) ilman, että avopuolisoiden tarkoituksena on katkaista parisuhdetta tai yhteistaloussuhdetta. Tällaisissa tilanteissa avoliiton katsotaan jatkuvan, kunnes myös joko yhteistaloussuhde tai parisuhde päättyy (HE 37/2010 vp, s. 21).

Lupa ei siis olisi tarpeen, jos kiinteistön omistajanvaihdos tapahtuisi eron yhteydessä. Luovutuksen tulisi kuitenkin tapahtua kahden kuukauden kuluessa erosta. Kiinteistöä ei siis voisi luvata hankkia henkilö, joka hankkii kiinteistön itselleen entiseltä puolisoiltaan tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolelta pitkän ajan takaa.

Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan lupaa kiinteistönhankinnalle ei tarvita, jos aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa. Kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että henkilön, joka ei tarvitse lupaa kiinteistön hankintaan, tulisi lisäksi hankkia itselleen vähintään yksi kymmenesosa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä.

Laissa ei tällä hetkellä ole säädetty tarkemmin yksityishenkilöiden osalta yhdessä hankkimisen omistusosuuksista, mistä syystä säännös on ollut epäselvä niin luvan hakijoille kuin luvan myöntämisestä vastaaville viranomaisille. Käytännössä on esiintynyt tilanteita, jossa toisen osapuolen omistusosuus hankittavasta kiinteistöstä jäisi hyvin pieneksi. Tämä ei vastaa vapautuksen taustalla ollutta ajatusta yhteisomistuksesta. Henkilön, jonka ei lain mukaan tarvitse hakea lupaa kiinteistön hankinnalle, tulisi ehdotuksen mukaan jatkossa hankkia vähintään kymmenen prosenttia kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä, jotta lupaa ei tarvittaisi. Yhden kymmenesosan omistusosuus vastaisi myös lain 1 §:n 2 momentin ehtoa vähintään yhdestä kymmenesosasta osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Sama yhden kymmenesosan raja on säädetty myös lakiin ulkomaisten yritysostojen seurannasta (172/2012). Esimerkiksi lain 2 §:ssä säädetään, että ulkomaisella ostajalla tarkoitetaan yhteisöä ja säätiötä, jolla on kotipaikka EU:n tai EFTA:n jäsenvaltioiden alueella, mutta jossa a alakohdassa tarkoitettulla ulkomaalaisella tai b alakohdassa tarkoitettulla yhteisöllä tai säätiöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa säädettäisiin siitä, mitä avopuolisoilla tarkoitetaan nyt ehdotetussa laissa. Momentin mukaan *avopuolisoilla* tarkoitetaan henkilöitä, jotka eivät ole keskenään avioliitossa, mutta jotka elävät jatkuvasti yhteisessä taloudessa avioliitonomaisissa olosuhteissa. Lähes vastaavaa määritelmää käytetään avioliitosta kansaneläkelain (568/2007) 5 §:n 1 momentissa. Pykälän mukaan avioliitolla tarkoitetaan sitä, että kaksi henkilöä, jotka eivät ole keskenään avioliitossa, elävät jatkuvasti yhteisessä taloudessa avioliitonomaisissa olosuhteissa. Avioliitolta ei nyt ehdotetussa laissa siis edellytettäisi, että henkilöt ovat asuneet vähintään viisi vuotta yhdessä tai että heillä olisi yhteinen tai yhteisessä huollossa oleva lapsi, kuten avopuolisoiden yhteistalouden purkautumisesta annetun lain 3 §:ssä edellytetään, jotta suhde voitaisiin määritellä avioliitoksi.

Ehdotetun lain säännöksiä sovellettaisiin siis jatkuvasti yhteisessä taloudessa eläviin henkilöihin, jotka elävät avioliitonomaisissa olosuhteissa. Esimerkiksi kaksi keskenään asuvaa ystävää eivät ehdotetun säännöksen perusteella olisi avopuolisoita. Säännöstä voitaisiin kuitenkin soveltaa esimerkiksi kahteen parisuhteessa olevaan henkilöön, jotka hankkivat itselleen ensimmäisen yhteisen asunnon vakituista asumista varten.

4 §. Luvan hakeminen. Pykälässä säädetään luovutuksensaajan velvollisuudesta hakea lupaa puolustusministeriöltä kiinteistön hankinnalle ennen kiinteistön luovutusta tai kahden kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi 2 momentin osalta, minkä lisäksi pykälään lisättäisiin uusi 3 ja 4 momentti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että puolustusministeriö voisi pyytää hakijaa esittämään selvityksen kiinteistön hankinnan rahoituksesta ja rahoituksen alkuperästä sekä muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarvittavia tietoja. Rahoituksen ja sen alkuperän selvittäminen perustuu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU 2019/452). Asetus velvoittaa jäsenmaita notifioimaan komissiolle ja muille jäsenmaille ne ulkomaiset suorat sijoitukset, joilla voi olla vaikutusta turvallisuuteen tai yleiseen järjestykseen. Kiinteistöhankintojen katsotaan kuuluvan Suomessa notifiointiin piiriin. Selkeyden vuoksi lakiin kirjattaisiin velvollisuus avata kiinteistökaupan rahoituksen lähde huolimatta siitä, että asetus jo sellaisenaan on suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä Suomessa.

Asetuksen 9 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että 6 artiklan 1 kohdan nojalla tiedoksi annetut tai komission ja muiden jäsenvaltioiden 6 artiklan 6 kohdan ja 7 artiklan 5 kohdan nojalla pyytämät tiedot asetetaan komission ja pyynnön esittäneiden jäsenvaltioiden saataville ilman aiheutonta viivytystä. Artiklan 2 kohdan e alakohdan mukaan edellä 1 kohdassa tarkoitettuihin tietoihin on kuuluttava sijoituksen rahoitus ja sen alkuperä parhaiden jäsenvaltion käytettävissä olevien tietojen perusteella.

Lisäksi 2 momentissa säädettäisiin, että valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakemuksen sisällöstä. Asetuksenantovaltuus on sama kuin voimassa olevassa laissa, mutta sen sanamuotoa on muutettu vastaamaan säädösten kirjoitusasun muotovaatimuksia. Ehdotettu 2 momentti vastaisi myös muilta osin voimassa olevaa säännöstä, sillä voimassa olevassa 2 momentissa säädetään jo nyt, että luovutuksensaajan on puolustusministeriön pyynnöstä annettava myös muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarpeellisia tietoja.

Pykälään ehdotetaan uutta 3 momenttia, joka olisi sama kuin voimassa olevan lain 5 §:n 2 momentti. Momentin mukaan puolustusministeriön on pyydettävä hakemuksesta lausunto siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön hankinta saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö voi hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä. Säännös siirrettäisiin lain 5 §:stä lain 4 §:ään säännösten sisällöllisen johdonmukaisuuden parantamiseksi. Lain 4 §:ssä säädetään luvan hakemisesta ja sen prosessista, kun taas lain 5 §:ssä säädetään luvan myöntämisen edellytyksistä.

Viranomaisen on hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Ehdotettu 3 momentti on sinänsä päällekkäistä sääntelyä hallintolain, joka on yleislaki, kanssa ja on osittain informatiivinen. Säännös kuitenkin vahvistaisi ehdotettua 8 §:ssä säädettyä puolustusministeriön tiedonsaantioikeutta ja muiden viranomaisten mahdollisuutta jakaa tietoa puolustusministeriön kanssa. Ehdotettu säännös myös vahvistaisi puolustusministeriön velvollisuuden pyytää lausuntoja muilta viranomaisilta tarpeen vaatiessa, mikä voidaan nähdä sääntelyn selkeytyksenä ja muiden viranomaisten oikeuksien turvaajana.

5 §. Luvan myöntämisen edellytykset. Pykälän 1 momentissa säädetään nykyisin, että lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida lisäksi uhkaavan kansallista turvallisuutta.

Esimerkiksi poliisilain (872/2011) 5 a luvun 4 §:ssä säädetään, että tiedustelumenetelmän käytön yleisenä edellytyksenä siviilitiedustelussa on, että sen käyttäminen on välttämätöntä tärkeiden tietojen saamiseksi sellaisesta siviilitiedustelun kohteena olevasta toiminnasta, joka vakavasti uhkaa kansallista turvallisuutta. Lainkohdan perusteluissa (HE 202/2017 vp) on todettu, että ilmaisulla ”uhkaa” tarkoitettaisiin sitä, ettei säännöksessä edellytettäisi kansallisen turvallisuuden olevan välittömästi vaarantumassa.

Uhka maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden järjestämiselle voi olla vaikeaa todeta luvan myöntämisen hetkellä, sillä uhka voi konkretisoitua pitkällä aikavälillä. Sama koskee valtion etuoston käyttöä, jossa vain kolmessa kuukaudessa on kyettävä tunnistamaan ne kaupat, joihin etuostoa on tarve valtiolla käyttää. Syy haastavuudelle on usein erityisesti tiedonhankinnan hitaus samalla, kun kiinteistökauppaa ei voi aktiivisesti hidastuttaa lupaprosessin kautta tai etuoston käytössä ylittää kolmen kuukauden aikarajaa. Tiedonhankinta on erityisen hidasta, mikäli tietoa pyritään hankkimaan ulkomailta. Lunastuksen mahdollisuus kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi on kuitenkin olemassa, jos osoittautuisi, että lupaprosessin tai etuostoharkinnan yhteydessä saadut tiedot eivät ole mahdollistaneet oikeasuuntaista uhka-arvioita. Lunastuksesta säädetään laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019). Lunastuksen perustana tulee kuitenkin olla vahvat todisteet turvallisuuden vaarantumisesta kiinteistöomistuksen ja kiinteistön käytön kautta.

Perustuslain 10 §:ssä säädetään yksityiselämän suojasta. Pykälän 4 momentissa säädetään, että lailla voidaan säätää välttämättömistä rajoituksista viestin salaisuuteen yksilön tai yhteiskunnan turvallisuutta taikka kotirauhaa vaarantavien rikosten tutkinnassa, oikeudenkäynnissä, turvallisuustarkastuksessa ja vapaudenmenetyksen aikana sekä tiedon hankkimiseksi sotilaallisesta toiminnasta taikka sellaisesta muusta toiminnasta, joka vakavasti uhkaa kansallista turvallisuutta. Pykälän muuttamisen yhteydessä tehtyjen perustuslain esitöiden (HE 198/2017 vp) mukaan ilmaisu ”kansallinen turvallisuus” tarkoittaisi sitä, ettei säännöksessä tarkoitettu uhkaava toiminta kohdistuisi ensisijaisesti kehenkään yksilönä vaan yleisemmin yhteiskuntaan ja sen ihmisyyhteisöön. Kuitenkin myös esimerkiksi yksityishenkilöihin kohdistuvat väkivallanteot voisivat olla säännöksessä tarkoitettua toimintaa, jos ne laajuudeltaan tai merkitykseltään olisivat kansallisen turvallisuuden kannalta merkittäviä ja voisivat esitöiden mukaan siten muodostaa vakavan uhan sille. Esitöiden mukaan on selvää, että esimerkiksi valtiojohtoon tai yhteiskunnan perustoiminnoista huolehtiviin henkilöihin samoin kuin heidän turvallisuusjärjestelyistään vastaaviin kohdistuvat uhat voivat muodostaa vakavan uhan kansalliselle turvallisuudelle.

Perustuslain esitöiden mukaan valtioilla on varsin laaja harkintamarginaali sen suhteen, millaisen toiminnan ne katsovat vaarantavan kansallista turvallisuuttaan. Tuomioistuimen ratkaisukäytännön perusteella ainakin sotilaallinen maanpuolustus, terrorismintorjunta ja laittoman tiedustelutoiminnan torjunta kuuluvat kansallisen turvallisuuden piiriin (mm. Weber ja Saravia v. Saksa, 29.6.2006; Klass ja muut v. Saksa, 6.9.1978). Kansalliseen turvallisuuteen saattaa kuitenkin kohdistua monenlaisia uhkia, joita on vaikea ennakoida tai määritellä etukäteen. Tuomioistuimen mukaan tästä seuraa, että käsitteen selventäminen on ensisijaisesti jätettävä kansallisen käytännön varaan (Kennedy v. Yhdistynyt Kuningaskunta, 18.5.2010).

Perustuslain esitöiden mukaan kansallinen turvallisuus mainitaan nimenomaisesti Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 4 artiklan 2 kohdassa, ja se on vakiintuneesti hyväksytty unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä oikeutetuksi tavoitteeksi rajoittaa perusoikeuksia (esim. tuomio komissio v. Suomi, C-284/05, 45, 47 ja 49 kohta).

Kansallinen turvallisuus voi vaarantua monella tavalla, eikä kaikkia tilanteita ole mahdollista etukäteen hahmottaa. Kansallinen turvallisuus voisi vaarantua esimerkiksi tilanteessa, jossa

kiinteistön hankkii valtiollinen toimija nyt soveltamisalaan kuuluvien maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden näkökulmasta vaarattomasta paikasta, mutta josta voitaisiin kuitenkin harjoittaa esimerkiksi laajamittaista laitonta tiedustelua yhteiskunnan muiden keskeisten toimintojen osalta. Kiinteistö voitaisiin hankkia myös muun sellaisen toimijan toimesta, jonka toiminta kiinteistöllä voisi suoraan vaarantaa Suomen turvallisuuden tai Suomen kansainvälisen aseman. Tällaista toimintaa voisi olla esimerkiksi sabotaasin tai terrorismirikoksen valmistelu.

Lupa kiinteistön hankintaan voitaisiin kansallisen turvallisuuden suojaamiseksi evätä myös esimerkiksi tilanteessa, jossa hankinnan kohteena olisi maa- tai meriliikenteen kannalta strategisesti merkityksellinen maa-alue, jonka ostajana vaikuttaisi olevan bulvaani, eikä kaupan tosiasiallista ulkomaalaista edunsaajaa tai päätösvalan käyttäjää voitaisi varmuudella tunnistaa. Lupa olisi myös syytä evätä tilanteessa, jossa epäilyttävä toimija ostaa kiinteistön, jolla sijaitsevassa rakennuksessa olisi vuokralaisena kansallisen turvallisuuden kannalta keskeinen viranomaisomainen. Omistaja voisi näin ollen saada lakisääteisiä oikeuksia rakennuksen tarkastamiseen tai vuokrasuhteen yllättävään lopettamiseen. Myös jokin valtiollinen taho tai yksityishenkilö voisi hankkia esimerkiksi ministeriöiden ja valtion johtamiseen tarkoitettujen väestö- ja suojatilojen välittömästä läheisyydestä kiinteistön tai maa-alueen, mikä voisi vaarantaa kansallisen turvallisuuden. Kansallinen turvallisuus voisi vaarantua lisäksi, mikäli Suomen kansallisen turvallisuuden vaarantava taho pyrki hankkimaan omistukseensa kiinteistön, jonka yhteydessä sijaitsee muita väestö- ja suojatiloja, joilla voi olla paikallisella tasolla kriittinen merkitys. Sama voi koskea tapauskohtaisesti myös energiantuotantolaitosten, sähkönjakeluverkostojen, vesihuollon, televerkko toimintojen tai muiden yhteiskunnan toiminnan kannalta keskeisten toimintojen välitöntä läheisyyttä.

Voimassa oleva lain 5 §:n 2 momentin sisältö ehdotetaan siirrettäväksi ehdotetun 4 §:ään uudeksi 3 momentiksi pykälän sisällöllisen johdonmukaisuuden parantamiseksi. Lain 5 §:n uudeksi 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan puolustusministeriö voisi hylätä lupahakemuksen, jos on ilmeistä, ettei hankinnan kohteena oleva kiinteistö sovellu hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen. Tällä tarkoitetaan tilanteita, joissa ilmoitettu kiinteistön käyttötarkoitus olisi räikeästi epäuskottava kiinteistön käytön soveltuvuuteen, esimerkiksi alueen kaavoituksen tai infrastruktuurin perusteella, verrattuna ja siten muodostaa epäilyksen siitä, että kiinteistöä käytettäisiin täysin muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen. Mikäli esimerkiksi kauppakirjassa ilmoitettujen tietojen ja olosuhteiden ynnä muiden seikkojen perusteella olisi ilmeistä, että kiinteistöä tulnaisiin käyttämään muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, eikä asiakas suostuisi täydentämään hakemustaan tai esittämään uskottavaa suunnitelmaa toiminnan mahdollistamiseksi, puolustusministeriö voisi antaa asiassa kielteisen päätöksen. Puolustusministeriö ei kuitenkaan puuttuisi tilanteisiin, joissa käyttötarkoitus on mahdollista toteuttaa esimerkiksi perusparannusten kautta ja tästä esitetään edellämäinnittu uskottava suunnitelma.

Lisäksi pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että lupahakemus voitaisiin hylätä myös, jos luovutuksensaajana on henkilö, joka on ulkomaalaislain (301/2004) 149 §:n nojalla saanut lainvoimaisen karkotuspäätöksen ja joka oleskelee maassa laittomasti.

Ulkomaalaislain 149 §:n 1 momentissa säädetään, että maasta voidaan karkottaa oleskeluluvalla oleskellut tai Suomen kansalaisuuden menettänyt ulkomaalainen: 1) joka oleskelee Suomessa ilman vaadittavaa oleskelulupaa; 2) jonka on todettu syyllistyneen rikokseen, josta on säädetty enimmäisrangaistuksena vähintään yksi vuosi vankeutta taikka jonka on todettu syyllistyneen toistuvasti rikoksiin; 3) joka on käyttäytymisellään osoittanut olevansa vaaraksi muiden turvallisuudelle; taikka 4) joka on ryhtynyt taikka jonka voidaan aikaisemman toimintansa perusteella

tai muutoin perustellusta syyistä epäillä ryhtyvän Suomessa kansallista turvallisuutta vaarantavaan toimintaan.

Ulkomaalaislain 40 §:n mukaan lain mukaan laillista oleskelua on: 1) Suomen viranomaisen myöntämällä oleskeluluvalla tai pitkäaikaisella viisumilla tapahtuva oleskelu; 2) ilman oleskelulupaa tapahtuva enintään kolme kuukautta kestävä oleskelu, jos ulkomaalainen tulee valtiosta, jonka kansalaiselta ei edellytetä oleskelulupaa; 3) ilman viisumia tapahtuva enintään kolme kuukautta kestävä oleskelu kuuden kuukauden aikana Schengen-alueelle tulosta lukien, jos ulkomaalainen tulee valtiosta, jonka kansalaiselta ei edellytetä viisumia; 4) lyhytaikaisella viisumilla tapahtuva enintään 90 päivää kestävä oleskelu minkä hyvänsä 180 päivän jakson aikana; 5) toisen Schengen-valtion myöntämällä pitkäaikaisella viisumilla tapahtuva enintään 90 päivää kestävä oleskelu minkä tahansa 180 päivän jakson aikana; 6) Schengen-valtion myöntämällä oleskeluluvalla tapahtuva enintään kolme kuukautta kestävä oleskelu; sekä 7) ihmiskaupan uhrin ja 52 d §:ssä tarkoitetun laittomasti maassa oleskelleen ja työskennelleen kolmannen maan kansalaisen 52 b §:ssä tarkoitettuna harkinta-aikana tapahtuva oleskelu.

Ehdotettu muutos koskisi tilanteita, joissa henkilö hankkii kiinteistön vasta sen jälkeen, kun hän on saanut karkotuspäätöksen ja perusteet hänen lailliselle maassa oleskelulle ovat lakanneet. Ehdotetulla muutoksella voitaisiin ehkäistä tyhjiilleen jäävän kiinteistön käyttöä sellaisten henkilöiden toimesta, jotka esimerkiksi voisivat tarvita lupalain mukaista lupaa kiinteistön hankinnalle. Kiinteistöä voivat pyrkiä hyväksikäyttämään myös toimijat, jotka voisivat vaarantaa kiinteistöllä tapahtuvalla toiminnalla Suomen turvallisuuden.

Joissain tapauksissa kiinteistön omistaminen saattaa myötävaikuttaa oleskeluluvan myöntämiseen. Lisäksi kiinteistön omistusta voidaan pyrkiä käyttämään maahantulon perusteena, jos henkilön maahantuloa on jostain syyistä rajoitettu.

Muutoksella ehkäistäisiin myös kiinteistöjen tyhjiilleen jääntä, joka voisi aiheuttaa ongelmia kaavoitukseen liittyviä kuulemismenettelyjä koskien. Samalla voitaisiin välttää kiinteistöjen ränsistymisiä ja ympäristön pilaantumisia, kun kiinteistön omistajalla olisi mahdollisuus päästä hoitamaan hankkimaansa kiinteistöä.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan myös 3 kohtaa, jossa säädettäisiin, että puolustusministeriö voisi antaa asiassa kielteisen päätöksen, jos luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien. Luvan myöntämisen edellytyksenä on, että viranomaiselle on toimitettu riittävät tiedot luvan myöntämisedellytysten käsillä olon tutkimiseksi ja asian ratkaisemiseksi. Jos hakija ei toimita sanottua tietoja viranomaiselle, on viranomaisen hylättävä hakemus.

Hakijan on toimitettava hakemuksen pakollisina liitteinä kauppakirja, kauppakirjan luonnos tai hyväksytty ostotarjous sekä ostajien passikopiot tai yritysten ja yhteisöjen osalta tieto omistusrakenteesta ja todellisista vaikutusvallan käyttäjistä. Lisäksi ministeriö voi pyytää hakijalta tarpeellisia lisäselvityksiä asian ratkaisemiseksi. Luvan hakijan tulisi luvan saamiseksi aktiivisesti myötävaikuttaa lupaprosessissa asiansa käsittelyyn. Myös hallintolain (434/2003) 31 §:n 2 momentissa säädetään, että asianosaisen on myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Väärien tietojen antaminen ei sinällään olisi automaattinen peruste kielteiselle lupapäätökselle, vaan tietojen tulisi olla olennaisesti vääriä ja ne tulisi antaa tahallisesti. Tällöin kyseessä eivät

olisi vahingossa tai huolimattomuuttaan annetut väärät tiedot. Lupaviranomainen tekisi siis hylkäävän päätöksen, jos tiedot olisi sen arvion perusteella annettu selkeästi viranomaisen harhauttamistarkoituksessa.

6 §. Kiinteistön luovuttaminen edelleen. Voimassa olevan lain 6 §:n 1 momentissa säädetään, että 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 puolustusministeriön 4 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, vuoden määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimista koskevaksi luvaksi olisi tullut jättää puolustusministeriölle. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että nykyinen kiinteistöstä luopumisen määräaika lyhenisi vuodesta kuuteen kuukauteen tilanteissa, joissa lupaa ei myönnetä tai jos lupaa ei ole haettu määrääjässä.

Lain 4 §:n 1 momentissa säädetään, että luovutuksensaajan on haettava puolustusministeriöltä lupaa kiinteistön hankinnalle ennen kiinteistön luovutusta tai kahden kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Jos luovutuksensaaja ei mainitun ajan kuluessa ole hakenut lupaa saannolleen, puolustusministeriön on ilmoitettava luovutuksen saajalle luvanhakuvelvollisuudesta ja asetettava enintään kahden kuukauden pituinen määräaika, jonka kuluessa lupaa on haettava.

Sääntelyjärjestelmän tavoitteena on ollut, että ostaja selvittäisi etukäteen tarvitseeko hän kiinteistönkauppaansa tässä laissa tarkoitetun luvan ja tarvittaessa hankkii luvan ennen kaupan päättämistä. Hakiessaan lupaa vasta kiinteistönkaupan päättämisen jälkeen ostaja ottaa tietoisin riskin siitä, että lupaa ei mahdollisesti myönnetä. Tällöin hän olisi velvollinen luopumaan kiinteistöstään, joka voisi tapahtua luovuttamalla kiinteistö sellaisen hankintaan oikeutetulle. Eräissä tilanteissa saattaisi olla myös mahdollista purkaa kiinteistön kauppa, jolloin omistusoikeus palautuisi myyjälle.

Kohteesta ja markkinatilanteesta riippuen kiinteistöjen myyntiajat saattavat olla huomattavan pitkiä. Kiinteistöjärjestelmän selkeyden ja kansallisen turvallisuuden kannalta ei voida kuitenkaan pitää hyväksyttävänä, että lainvastainen tilanne muodostuisi huomattavan pitkäkestoiseksi.

Jos ostaja hakee lupaa kiinteistönkaupalleen, nykyinen yhden vuoden määräaika alkaisi kulua siitä päivästä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos ostaja pysyttelisi passiivisena, lähtisi nykyinen vuoden määräaika kulumaan neljän kuukauden kuluttua kiinteistön luovutuksen vahvistamisesta. Lainvastainen tilanne voi nykyisin muodostua selvästi yli vuoden mittaiseksi, jota muutoksenhaku voi vielä entisestään pidentää. Tämä voi johtaa kansallisen turvallisuuden kannalta tarpeettomasti kohonneeseen riskiin, jossa kiinteistön omistajan olisi mahdollista jatkaa kansallisen turvallisuuden kannalta ei toivottua toimintaa. Tämän riskin hallitsemiseksi on kansallisen turvallisuuden kannalta tarpeellista lyhentää kiinteistöstä luopumisen määräaika vuodesta kuuteen kuukauteen. Tämä myös antaisi vahvan kannustimen hakea lupaa kiinteistön hankinnalle ennen varsinaista kiinteistökauppaa, koska taloudellinen riski kiinteistön luopumisessa alempaan hintaan kuin kaupantekohetkellä kasvaisi lyhyemmästä luopumisajasta johtuen. Koska ostajan taloudellisia riskejä on mahdollista hallita nykyisillä säännöksillä, ei kuuden kuukauden määräaika kiinteistöstä luopumiselle olisi ostajan kannalta kohtuuton. Lähtökohtana tulee myös pitää, että ostaja on tietoinen voimassa olevasta lupalainsäädännöstä. Riski kansalliselle turvallisuudelle pienenesi muutoksesta selvästi nykyisestä, mikä ei täysin toteutuisi esimerkiksi kahdeksan tai kymmenen kuukauden määräajalla.

7 §. Kustannusten korvaaminen. Voimassa olevan pykälän 1 momentissa säädetään, että jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, valtion on korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi, että hankinnan johdosta syntyneiden korvattavien rahoitus- ja muiden tarpeellisten kustannusten tulisi olla kohtuullisia.

Kustannusten todentamiseksi voitaisiin käyttää puolueetonta arvioijaa niiden todentamiseksi. Muutoksella ei kuitenkaan ole tarkoitus vaarantaa perustuslain 15 §:ssä taattua omaisuuden suojaa. Tarkoitus on varmistaa, että valtiolle ei muodostu oikeuskäytännöissä vakiintuneita korvausmääriä laajempaa korvausvelvollisuutta. Säännös ei estäisi korkeampien kustannusten korvaamista, jos luovutuksensaaja esittää hyväksyttävän selvityksen niiden tarpeellisuudesta. Taavoitteena on, ettei valtion tarvitsisi korvata niitä kustannuksia, jotka kiinteistön ostaja on omalla riskillään päättänyt toteuttaa tiedostaen samalla kielteisen lupapäätöksen mahdollisuuden. Tällaisina kustannuksina voitaisiin pitää esimerkiksi mittavia investointeja maa-alueeseen ennen lupapäätöksen tekemistä. Kohtuullisina kustannuksina ei voitaisi pitää myöskään tulevan käytön osalta arvioituja tuotto-odotuksia.

Pykälän 1 momenttia muutettaisiin myös lakiteknisesti. Voimassa olevan lain mukaan korvauksille on maksettava kunkin luovutuksensaajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa. Säännöksen sanamuotoa muutettaisiin lakiteknisesti oikeaan muotoon siten, että korvauksille on maksettava korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkoa.

8 §. Tiedonsaantioikeus. Voimassa olevassa pykälässä säädetään, että puolustusministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassapitosäännösten estämättä. Puolustusministeriöllä on kuitenkin tarve saada tietoa myös muilta viranomaisilta lausuntoprosessin kautta lupapäätöksen tekemisen taustaksi. Tästä syystä pykälään ehdotetaan säädettäväksi aiempaa laajempi tiedonsaantioikeus puolustusministeriölle siten, että muut viranomaiset voisivat lausuntoprosessin yhteydessä hyödyntää tietoaineistojaan.

Pykälässä säädettäisiin, että puolustusministeriöllä olisi oikeus kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, keskusrikospoliisilta rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017) 3 §:ssä tarkoitettua rahanpesurekisteristä, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskuselta, Rajavartiolaikokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

Ehdotuksen mukaan puolustusministeriöllä olisi oikeus saada tehtäviensä hoitamiseksi välttämättömiä tietoja salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä. Säännöksellä vahvistettaisiin puolustusministeriön oikeus pyytää ja vastaanottaa muilta viranomaisilta salassa pidettäväksi luokiteltuja tietoja kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi eli ministeriön välttämättömien lakisääteisten tehtävien hoitamiseksi. Ehdotettu säännös mahdollistaisi siis myös muille viranomaisille salassa pidettävän tiedon jakamisen tarpeellisilta osin puolustusministeriön kanssa. Käytännössä tietojen saaminen tapahtuisi nykyisen käytännön mukaisesti tietopyynnöllä lausunnotmenettelyn kautta.

Puolustusministeriölle on määritelty jo voimassa olevassa laissa velvollisuus pyytää lausunto siltä viranomaiselta, jonka toimivaltaan kuuluviin asioihin kiinteistönhankinnalla voi olla vaikutusta. Tiedonsaantioikeuksien tarkentaminen tältä osin on tarpeellista lainsäädännön tarkkarajaisuuden vaatimuksen vuoksi. Tarkennuksen kautta voidaan siis varmistaa, että puolustusministeriö saa käyttöönsä sen tiedon, joka mahdollistaa lupapäätöksen kokonaisvaltaisen harkinnan ja siten oikean päätöksen tekemisen. Ehdotettu säännös iättäisi tietoja luovuttavan tahon arvioitavaksi, mistä kaikista rekistereistä tietoa kerättäisiin ja missä muodossa se luovutettaisiin lausunnon pyytäjälle. Tiedon luovuttaja voisi näin ollen itse arvioida, mitä tietoa tilanteessa on pidettävänä välttämättömänä luovuttaa kiinteistönhankinnan lupaharkintaa varten. Puolustusministeriöllä ei siis lähtökohtaisesti olisi suoraa pääsyä viranomaisten omiin rekistereihin, vaan sillä olisi oikeus saada pyydettyä välttämättömiä tietoja lupaharkinnan tekemiseksi viranomaisten lausunnon muodossa.

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 29 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan viranomaisella voi antaa toiselle viranomaiselle tiedon salassa pidettävästä asiakirjasta, jos tiedon antamisesta tai oikeudesta tiedon saamiseen on laissa erikseen nimenomaisesti säädetty. Puolustusministeriön tiedonsaantioikeuden laajentamisen ja täsmentämisen myötä ministeriölle voitaisiin luovuttaa aiempaa tarkkarajaisemmin sen tarvitsemia tietoja lupaprosessin edistämiseksi. Säännöksellä on tarkoitus tehostaa lain 4 §:n 1 momentin mukaisen bulvaanisääntönsä tarkoituksen toteutumista. Kyseisen pykälän 1 momentissa säädetään, että puolustusministeriö voi vaatia luvan hakemista myös, jos on ilmeistä, että kiinteistö on luvan-hakuvelvollisuuden välttämiseksi hankittu 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun lukuun.

Lakiin perustuvilla tiedonsaantioikeuksilla vältettäisiin tilanne, jossa viranomaisella ei esimerkiksi tietosuojasääntelyn vuoksi voisi luovuttaa tietoja puolustusministeriölle, koska laillista perustetta ei ole. Tietosuojalain (1050/2018) 4 §:n 2 kohdan mukaan henkilötietoja saa käsitellä tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohdan mukaisesti, jos käsittely on tarpeen ja oikeasuhteista viranomaisen toiminnassa yleisen edun mukaisen tehtävän suorittamiseksi. Tietosuoja-asetuksen (EU 2016/679) 6 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaan käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi.

Rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain 3 §:ssä säädetään rahanpesurekisteristä. Pykälän 1 momentin mukaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä, paljastamista ja selvittämistä varten on rahanpesun selvittelykeskuksen käyttöön tarkoitettu pysyvä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla ylläpidettävä henkilörekisteri (rahampesurekisteri), jonka rekisterinpitäjä on rahanpesun selvittelykeskus. Pykälän 6 momentin mukaan rekisteröidyllä ei ole tarkastusoikeutta rekisterin muihin kuin 2 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettuihin jäädyttämispäätöksiin liittyviin tietoihin. Tietosuojavaltuutettu voi rekisteröidyn pyynnöstä tarkastaa rekisteröityä koskevien tietojen käsittelyn lainmukaisuuden henkilötietojen käsittelystä rikosasioissa ja kansallisen turvallisuuden ylläpitämisen yhteydessä annetun lain (1054/2018) 29 §:n mukaisesti. Rekisteröidyn oikeuksista säädetään lisäksi henkilötietojen käsittelystä rikosasioissa ja kansallisen turvallisuuden ylläpitämisen yhteydessä annetun lain 4 luvussa.

Lain 4 §:n 4 momentissa säädetään, että rahanpesurekisterin tietoja saa käyttää ja luovuttaa salassapitosääntönsä estämättä vain rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikoshyöty on saatu tai saatettiin, sekä Europol-asetuksen liitteen I mukaisten rikosten estämiseksi, paljastamiseksi ja selvittämiseksi sekä tutkintaan saattamiseksi ja kansallisen turvallisuuden suojaamiseksi. Rahanpesurekisteristä voitaisiin siten luovuttaa tietoja myös puolustusministeriölle, kun lupamenettelyssä kartoitetaan sitä, uhkaako tietty hankinta kansallista turvallisuutta. Rahanpesurekisteristä voi käydä ilmi esimerkiksi se, onko ostajalla varaa hankkia kallis kiinteistö. Mikäli näin ei olisi, voisi herätä epäily bulvaanista ja taustavaikuttajien motiiveista.

Henkilötietojen käsittelystä poliisitoimessa annetun lain (616/2019) 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan jollei tässä laissa toisin säädetä, oikeuteen saada tieto ja muuhun henkilötietojen luovuttamiseen viranomaisen henkilörekisteristä sovelletaan, mitä viranomaisen toiminnan julkisuudesta säädetään. Lain 22 §:n 3 momentin mukaan poliisi saa perustellusta syystä luovuttaa salassapitosäännösten estämättä teknisen käyttöyhteyden avulla tai tietojoukkona viranomaiselle henkilötietoja, jotka ovat välttämättömiä viranomaisen laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi.

Puolustusministeriölle ei muodostuisi oikeutta käsitellä viranomaisten, esimerkiksi poliisin, luovuttamaa salassa pidettävää tai muutoin rajoitettua tietoa laajemmin kuin mitä esimerkiksi poliisilla olisi oikeus käsitellä niitä suorittaessaan samankaltaista tehtävää. Lisäksi luovutettujen salassa pidettävien tietojen, kuten keskusrikospoliisin rahanpesurekisteristä luovuttamien tietojen, asianosaisjulkisuutta voitaisiin rajata viranomaisen julkisuudesta annetun lain (621/1999) 11 §:n 2 momentin 1 kohdan perusteella. Lain 11 §:n 1 momentissa säädetään, että hakijalla, valittajalla sekä muulla, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (asianosainen), on oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn. Pykälän 2 momentin 1 kohdassa säädetään, että asianosaisella, hänen edustajallaan ja avustajallaan ei ole edellä 1 momentissa tarkoitettua oikeutta asiakirjaan, josta tiedon antaminen olisi vastoin erittäin tärkeää yleistä etua taikka lapsen etua tai muuta erittäin tärkeää yksityistä etua. Rahanpesurekisteristä luovutettavien tietojen osalta kyseinen lainkohta tulee sovellettavaksi, sillä tietojen luovuttaminen asianosaiselle olisi vastoin erittäin tärkeää yleistä etua, joka tässä tapauksessa on kansallisen turvallisuuden suojaaminen. Lain viranomaistoiminnan julkisuudesta esitöissä (HE 30/1998 vp, s. 67) on katsottu, että erittäin tärkeä yleinen etu voi liittyä esimerkiksi valtion turvallisuuden ylläpitämiseen tai ulkopoliittisten suhteiden hoitoon.

Julkisuuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jos viranomaiselta pyydetään asiakirjaa, jonka toinen viranomainen on laatinut tai joka kuuluu toisen viranomaisen käsiteltävänä olevaan asiaan, viranomainen voi siirtää tiedonsaantia koskevan asian sen viranomaisen ratkaistavaksi, joka on laatinut asiakirjan tai jonka käsiteltäväksi asia kokonaisuudessaan kuuluu. Pykälän 3 momentin mukaan jos viranomaiselta pyydetään asiakirjaa, johon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain mukaisesti on ollut velvollisuus tehdä asiakirjaa käsiteltäessä noudettavia tietoturvalisuusvaatimuksia koskeva turvallisuusluokkamerkintä ja jonka muu viranomainen on laatinut, viranomaisen on siirrettävä asia asiakirjan laatineen viranomaisen ratkaistavaksi. Kansainvälisistä tietoturvalisuusvelvoitteista annetussa laissa (588/2004) tarkoitettua turvallisuusluokiteltua asiakirjaa koskeva asia on siirrettävä sille viranomaiselle, jolle sopimuspuoli on asiakirjan toimittanut. Puolustusministeriö ei siis voisi lähtökohtaisesti itse luovuttaa kolmansille osapuolille salassa pidettäviä tietoja, jotka se on saanut lausunnotmenettelyn kautta muilta viranomaisilta, vaan tällaisten tietojen antamisesta päättäisi ne toimittanut viranomainen.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi myös uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin puolustusministeriölle oikeus antaa maksutta välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä pykälän 1 momentissa mainituille viranomaisille sekä 4 §:n 3 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi. Tietoja voitaisiin antaa ministeriön luparekisteristä salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä. Puolustusministeriöllä olisi oikeus saada tiedot maksutta mainituilta viranomaisilta voimassa olevan pykälän mukaisesti.

9 §. Muutoksenhaku. Pykälässä säädettäisiin, että muutoksenhausta säädetään laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019). Pykälään tehtäisiin tekninen muutos ja siinä oleva viittaus hallintolainkäyttölakiin (586/1996) muutettaisiin viittaukseksi lakiin oikeudenkäynnistä

hallintoasioissa (802/2019). Muutoksenhakuun sovelletaan lakia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa, joka on tullut voimaan 1.1.2020 ja sillä on kumottu hallintolainkäyttölaki. Pykälästä ehdotetaan poistettavaksi myös maininta siitä, että hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Tästä on säädetty lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 107 §:ssä, joten kaksinkertaisen sääntelyn välttämiseksi maininta on tarpeen poistaa. Säännös vastaisi sisällöllisesti lain voimassa olevaa muutoksenhakupykälää, mutta pykälää muutettaisiin lakiteknisesti parempaan muotoon.

7.2 Laki valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla

1 §. *Valtion etuusto-oikeus.* Voimassa olevassa pykälässä säädetään, että valtiolla on etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtiolla olisi etuusto-oikeus sen estämättä, mitä etuustolain (608/1977) 1 §:ssä säädetään kunnan etuusto-oikeudesta.

Etustolain 1 §:n mukaan kunnalla on etuusto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Valtiolla on kuitenkin intressi turvata maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai –turvallisuuden ja alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvallisuuden toteutuminen, mistä syystä valtiolle on säädetty etuusto-oikeus tilanteissa, joissa edellä mainitut intressit ovat uhattuna. Laissa valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla tai etustolaissa ei ole kuitenkaan määritelty tarkasti, kummalla etuusto-oikeus on siinä tapauksessa, että valtio ja kunta olisivat kumpikin kiinnostuneita samasta kiinteistöstä. Valtion etuusto-oikeudella pyritään suojaamaan koko valtakunnan intressejä, mistä syystä valtion etuusto-oikeuden tulisi ristiriitatilanteessa olla ensisijainen. Jos valtio ei käytä etuusto-oikeuttaan, kunta voisi päättää, käyttääkö se omaa etuusto-oikeuttaan vai ei.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan myös lisättäväksi, että valtiolla olisi etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos se olisi tarpeen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Pykälässä säädettäisiin ehdotuksen mukaan, että valtiolla olisi etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa sen estämättä, mitä etustolain (608/1977) 1 §:ssä säädetään kunnan etuusto-oikeudesta, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi, alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia tai kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Ehdotuksen myötä kansallisen turvallisuuden varmistaminen lisättäisiin valtion etuusto-oikeuden käytön kriteereihin, minkä johdosta tietoja etuusto-oikeuden käytön tarpeellisuuden arvioimiseksi voitaisiin saada esimerkiksi keskusrikospoliisilta aiempaa paremmin. Kansalliselle turvallisuudelle ei voida yksiselitteisesti määrittää etustovyöhykettä, vaan tässä yhteydessä kansallista turvallisuutta suojataan käytännössä maanpuolustuksen, rajavalvonnan ja rajaturvallisuuden sekä alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen kautta. Tämän lisäksi kansallisen turvallisuuden lisääminen yhtenäistäisi soveltamisalaa lupalain kanssa.

Puolustusministeriö ja sisäministeriö olisivat edelleen etuusto-oikeuden käyttöä esittävät ministeriöt, vaikka kansallinen turvallisuus nostettaisiin mukaan lain soveltamisalaan. Kansallisen turvallisuuden kautta ei määriteltäisi etustovyöhykkeitä, vaan vyöhykkeet määrittäisivät yhä puolustusministeriön ja sisäministeriön hallinnonalojen kohteiden kautta.

2 §. *Etustoo-oikeuden alueellinen soveltamisala.* Pykälässä säädetään valtion etuusto-oikeuden alueellisesta soveltamisalasta, joka on 500-1000 metriä riippuen Puolustusvoimien tai Rajavar-

tiolaitoksen kohteesta. Käytännössä ei ole aina yksiselitteistä määrittelyä, mihin lain 2 §:n 1 momentin kohtaan kukin kohde sijoittuu, koska kiinteistöön voi liittyä sekä 500 että 1 000 metrin puoltavia kohteita ja ominaisuuksia, joista alueellinen soveltamisala tulisi määrittää. Olisi yksiselitteisempää niin viranomaisten kuin kiinteistön omistajien ja ostajien näkökulmasta, että aluerajaus olisi kaikkien kyseisen pykälän momenttien osalta 1000 metriä. Tästä syystä pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että aluerajaus olisi kohteesta riippumatta 1000 metriä. Puolustusvoimien kiinteistö on useimmiten laissa määrättyllä kyseisen viranomaisen käyttöön varatulla alueella, jossa vyöhykerajaus on 500 metriä. Kiinteistöllä voi sijaita lisäksi viesti- tai tutka-asema, jolloin vyöhyke onkin 1 000 metriä. Tällöin voi syntyä haaste etuostovyöhykkeen määrittelyssä. Esimerkiksi pykälän 1 momentin 2 kohdassa säädetään, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa.

4 §. Ennakkotieto etuosto-oikeuden käyttämisestä. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi, että jos hakemuksessa mainittu aiottu luovutuksen kohde liittyy sisäministeriön hallinnonalan tehtävien hoitamiseen, puolustusministeriön olisi pyydettävä sisäministeriöltä lausunto hakemuksesta.

Kiinteistön omistaja voi tiedustella kiinteistönsä sijaintia etuostovyöhykkeellä. Tästä tiedustelusta ei kuitenkaan selviä, määrittäykö etuostovyöhyke Puolustusvoimien vai Rajavartiolaitoksen kohteesta. Kiinteistön omistajan kannalta on selkeää, että hän voi pyytää ennakkotietoa yhdestä paikasta, riippumatta siitä, onko kyseessä puolustushallinnon vai sisäasiainhallinnon kohde. Muutoksen myötä asiointi ennakkotiedusteluissa selkeytyy, ja samalla varmistetaan Rajavartiolaitoksen kohteiden huomioiminen entistä paremmin.

Ehdotetulla muutoksella myös täsmennettäisiin valtion etuosto-oikeuden käytön harkintaprosessin vaiheita, minkä lisäksi muutoksella sisäministeriön rooli prosessissa myös täsmentyisi. Samalla sisäministeriön oikeus tiedonsaantiin vahvistuisi, kun sen tehtävistä olisi säädetty lailla entistä tarkemmin.

5 §. Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä olisi tehtävä ja siitä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle neljän kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Voimassa olevan säännöksen mukaan etuosto-oikeuden käyttämisestä on ilmoitettava kolmen kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai kaupan syntymisestä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Nykyinen kolmen kuukauden määräaika on kuitenkin todettu riittämättömäksi viranomaisten toiminnan kannalta etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuutta selvitettyä.

Tiedonhankinta ja tarpeellisten selvitysten tekeminen ovat usein hidasta ja päätös perustelluineen syntyy usein vain joitakin viikkoja tai jopa päiviä ennen kolmen kuukauden määräaika. Kunnan etuoston käytön harkinta-aika on kolme kuukautta, mutta valtion tapauksessa tietoa hankitaan eri viranomaisilta, jotta päätös ja sen perustelut täyttävät vaaditut velvoitteet sekä mahdollistavat oikean päätöksen tekemisen. Neljä kuukautta antaisi nykyiseen sääntelyyn verrattuna enemmän aikaa päätöksen valmisteluun ja toisaalta nykyistä enemmän aikaa myös päätöksestä ilmoittamiseen kaupan osapuolille tilanteissa, jossa etuostoa vakavasti harkitaan. Lisäksi vapaaehtoiseen kauppaan pyrkimiselle olisi enemmän aikaa.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi myös uusi 4 momentti, jossa säädettäisiin, että puolustusministeriöllä ja sisäministeriöllä olisi velvollisuus pyytää ennen etuosto-oikeuden käytön esittämistä lausunto etuosto-oikeuden käyttämisen tarpeellisuudesta siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön kauppa saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö ja sisäministeriö voisivat hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.

Laissa ei ole vastaavaa säännöstä puolustusministeriön lausuntopyyntövelvollisuutta koskien kuin lupalain 5 §:ssä. Puolustusministeriön ja sisäministeriön on tarve saada lausuntoja muun muassa Puolustusvoimilta ja Rajavartiolaitokselta, mistä syystä velvollisuus pyytää lausuntoja olisi tarpeen säätää lakiin. Tarve lausuntojen pyytämiseksi koskee myös muita viranomaisia, joiden lausunnot antavat perusteita puolustusministeriön ja sisäministeriön kokonaisharkinnalle etuosto-oikeuden arviointia koskien.

13 §. Tiedonsaantioikeus. Voimassa olevassa pykälässä säädetään, että puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassapitosäännösten estämättä. Ministeriöillä on kuitenkin tarve saada tietoa myös muilta viranomaisilta etuostopäätöksen tekemisen taustaksi. Tästä syystä pykälään ehdotetaan säädettäväksi aiempaa laajempi tiedonsaantioikeus puolustusministeriölle, sisäministeriölle ja valtiovarainministeriölle.

Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä olisi oikeus etuosto-oikeuden ja sen käytön tarpeellisuuden ja rajoitusten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, Patentti- ja rekisterihallitukselta, keskusrikospoliisilta rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017) 3 §:ssä tarkoitetusta rahanpesurekisteristä, Huoltovarmuuskeskuksesta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

Puolustusministeriöllä ja sisäministeriöllä on määritelty jo voimassa olevassa laissa velvollisuus tehdä etuostoharkinta laissa määritellyssä kolmen kuukauden määräajassa, jonka sisällä myös valtiovarainministeriön tulee tehdä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä. Tämän tehtävän täyttämiseksi on tärkeää, että ministeriöt voivat pyytää lausuntoja ja sitä kautta tietoja ei ainoastaan Puolustusvoimilta ja Rajavartiolaitokselta, joiden kohteita laki koskee. Etuoston käytön harkinta sisältää sijainnin lisäksi aina harkinnan myös ostajan taustoista ja yhteyksistä esimerkiksi valtiollisiin toimijoihin ja muihin toimijoihin, jotka voivat hyödyntää ostettua kiinteistöä omiin Suomen turvallisuutta vaarantaviin tarkoituksiin. Tätä tietoa ei ole mahdollista saada, mikäli puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä ei ole tarkennettuja tiedonsaantioikeuksia. Tiedonsaantioikeuksien tarkentaminen tältä osin on tarpeellista myös lainsäädännön tarkkarajaisuuden vaatimuksen vuoksi. Tarkennuksen kautta voidaan siis varmistaa, että ministeriöt saavat käyttöönsä sen tiedon, joka mahdollistaa etuostopäätöksen kokonaisvaltaisen harkinnan ja siten oikean päätöksen tekemisen. Valtionvarainministeriö tarvitsee tietoa lopullisen päätöksen valmistelemiseksi siltä osin kuin tietoa ei saada puolustusministeriöltä tai sisäministeriöltä.

Lupalain tiedonsaantioikeutta koskevaa 8 §:ää vastaavasti ehdotettu säännös jättäisi tietoja luovuttavan tahon arvioitavaksi, mistä kaikista rekistereistä tietoa kerättäisiin ja missä muodossa se luovutettaisiin lausunnon pyytäjälle. Tiedon luovuttaja voisi näin ollen itse arvioida, mitä tietoa tilanteessa on pidettävänä välttämättömänä luovuttaa kiinteistöhankinnan lupaharkintaa

varten. Puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä ei siis lähtökohtaisesti olisi suoraa pääsyä viranomaisten omiin rekistereihin, vaan niillä olisi oikeus saada pyydettyä välttämättömiä tietoja lupaharkinnan tekemiseksi viranomaisten lausunnon muodossa.

Vastaavasti keskusrikospoliisi voisi luovuttaa tietoja rahanpesurekisteristä lausunnotmenettelyn kautta ministeriöille kansallisen turvallisuuden suojaamiseksi valtion etuosto-oikeuden käyttämisen harkintaprosessissa. Ministeriöille ei muodostuisi oikeutta käsitellä viranomaisten, esimerkiksi poliisin, luovuttamaa salassa pidettävää tai muutoin rajoitettua tietoa laajemmin kuin mitä esimerkiksi poliisilla olisi oikeus käsitellä niitä suorittaessaan samankaltaista tehtävää. Lisäksi luovutettujen salassa pidettävien tietojen, kuten keskusrikospoliisin rahanpesurekisteristä luovuttamien tietojen, asianosaisjulkisuutta voitaisiin rajata viranomaisen julkisuudesta annetun lain (621/1999) 11 §:n 2 momentin 1 kohdan perusteella.

Ministeriöt eivät myöskään voisi lähtökohtaisesti itse luovuttaa kolmansille osapuolille salassa pidettäviä tietoja, jotka se on saanut lausunnotmenettelyn kautta muilta viranomaisilta, vaan tällaisten tietojen antamisesta päättäisi ne toimittanut viranomaisen julkisuuslain 15 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä olisi oikeus saada tiedot maksutta mainituilta viranomaisilta voimassa olevan pykälän mukaisesti.

14 §. Muutoksenhaku. Pykälässä säädettäisiin, että muutoksenhausta säädetään laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019). Pykälään tehtäisiin tekninen muutos ja siinä oleva viittaus hallintolainkäyttölakiin (586/1996) muutettaisiin viittaukseksi lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (802/2019). Muutoksenhakuun sovelletaan lakia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa, joka on tullut voimaan 1.1.2020 ja sillä on kumottu hallintolainkäyttölaki. Pykälästä ehdotetaan poistettavaksi myös maininta siitä, että hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Tästä on säädetty lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 107 §:ssä, joten kaksinkertaisen sääntelyn välttämiseksi maininta on tarpeen poistaa. Säännös vastaisi sisällöllisesti lain voimassa olevaa muutoksenhakupykälää, mutta pykälää muutettaisiin lakiteknisesti parempaan muotoon.

7.3 Etuostolaki

1 §. Etuostolain 1 §:n 1 momenttiin lisättäisiin informatiivinen viittaus valtion etuostolakiin, jolla selvennettäisiin etuostolain ja kunnan etuosto-oikeuden suhdetta valtion etuosto-oikeuteen nähden. Momenttiin lisättäisiin, että valtion etuosto-oikeudesta säädetään laissa valtion etuosteudesta eräillä alueilla.

8 Voimaantulo

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2023 tai mahdollisimman pian sen jälkeen.

Lupalakiin ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan lain voimaan tullessa puolustusministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan lupalain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Valtion etuostolakiin ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn kiinteistökauppaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

9 Suhde valtion talousarvioesitykseen

Esitykseen sisältyvillä ehdotuksilla ei olisi vaikutuksia valtion talousarvioon. Esityksessä ehdotettu etuostovyöhykkeiden yhtenäistäminen lisää valtion etuosto-oikeuden piiriin tulevien kiinteistöjen määrää. Tämä voi johtaa jonkin verran nykyistä laajempaan etuoston käyttöön ja siten edellyttää tarvittavien resurssien turvaamista valtionvarainministeriön budjetissa.

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

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

Yleisesti eräiden kiinteistöjen luvanvaraisuudesta annetun lain suhdetta perustuslakiin on kuvattu lakia koskevassa hallituksen esityksessä (253/2018 vp). Tällä esityksellä täsmennettäisiin sääntelyä siitä, milloin lupaa ei tarvita (omistusoikeuden suhde). Täsmennyksen ei voida katsoa muuttavan lain suhdetta perustuslain 6 §:ään yksilön oikeuksien kannalta heikentävästi. Omistussuhteiden täsmittäminen tekisi lain soveltamisesta nykyistä selkeämpää ja ennakoitavampaa.

Perustuslain 10 §:n mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Lisäksi perustuslain 10 §:n 3 momentissa säädetään, että lailla voidaan säätää välttämättömistä rajoituksista viestin salaisuuteen yksilön tai yhteiskunnan turvallisuutta taikka kotirauhaa vaarantavien rikosten tutkinnassa, oikeudenkäynnissä, turvallisuustarkastuksessa ja vapaudenmenetyksen aikana sekä tiedon hankkimiseksi sotilaallisesta toiminnasta taikka sellaisesta muusta toiminnasta, joka vakavasti uhkaa kansallista turvallisuutta. Perusoikeuksien yleisien rajoitusedellytyksienkin mukaan rajoitusten tulee olla lailla säädettyjä ja välttämättömiä.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan (PeVL 35/2018 vp) painottanut, että erottelussa tietojen saamisen tai luovuttamisen tarpeellisuuden ja välttämättömyyden välillä on kyse tietosisältöjen laajuuden ohella myös siitä, että salassapitosäännösten edelle menevässä tietojen luovutuksessa tietojen vaihtoa perustelevat intressit syrjäyttävät ne perusteet ja intressit, joita salassapidon avulla suojataan. Mitä yleisluonteisempi tietoiensaantiin oikeuttava sääntely on, sitä suurempi on vaara, että tällaiset intressit voivat syrjäytyä hyvin automaattisesti (ks. esim. PeVL 15/2018 vp, s. 39 ja siinä viitatu lausunnot). Tietojen luovuttaminen tulisi valiokunnan käsityksen mukaan sitoa välttämättömyydedellytykseen (ks. esim. PeVL 17/2016 vp ja siinä viitatu lausunnot).

Eduskunnan perustuslakivaliokunta ei ole pitänyt hyvin väliä ja yksilöimättömiä tietoiensaantioikeuksia perustuslain kannalta mahdollisina edes silloin, kun ne on sidottu välttämättömyyskriteeriin (ks. esim. PeVL 71/2014 vp, s. 3/I, PeVL 62/2010 vp, s. 4/I ja PeVL 59/2010, s. 4/I). Tästä selvästi tiedonsaantioikeus sidottaisiin nimenomaisesti niihin välttämättömiin tietoihin, joita puolustusministeriö tarvitsee hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi.

Ehdotettujen tiedonsaantia koskevien säännösten osalta tiedonvaihto on määritelty välttämättömyyskriteeriin sitoen. Myös viranomaiset, joiden välillä tietoa voidaan vaihtaa, on määritelty yksilöiden, eikä ehdotuksen voida tältä osin katsoa olevan ongelmallinen perustuslain kannalta.

Ehdotetuilla tiedonsaantioikeuksilla pyritään varmistamaan kansallista turvallisuutta, maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista sekä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden ja huoltovarmuuden varmistamista. Siten voidaan katsoa, että yhteiskunnan kokonaisedun kannalta intressit näissä yksittäisissä tilanteissa ylittäisivät ne henkilötietojen suojaa koskevat intressit, joita salassapitosäännöksillä suojataan.

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu ja omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Omaisuudensuoja on periaatteellinen lähtökohta, josta voidaan tietvin edellytyksin poiketa. Perustuslain 15 §:n 1 momenttiin sisältyvä omaisuudensuojan yleislauseke, jonka perusteella arvioidaan muun muassa omistajan käyttövapauden erilaisten rajoitusten sallittavuutta. Perustuslain 15 §:n 2 momenttiin sisältyvä 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 varaan (ks. PeVM 25/1994 vp).

Lakiehdotusta voidaan pitää merkityksellisenä myös perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuudensuojan kannalta. Ehdotus täsmentäisi voimassa olevaa rajoitusta kiinteistön omistajalle kuuluvasta vapaudesta määrätä omaisuudestaan, eli päättää sen luovuttamisesta haluamalleen taholle. Ehdotetussa lupajärjestelmässä luvan epääminen olisi mahdollista, jos sen myöntäminen vaarantaisi kansallista turvallisuutta. Tätä voidaan sinänsä pitää painavana yhteiskunnallisena perusteena, eikä omistajan määräämisoikeuden rajoitusta sen perusteella voida pitää lähtökohtaisesti rajoituksen oikeasuhtaisuusvaatimuksen kannalta ongelmallisena. Omistusoikeuden rajoituksen oikeasuhtaisuuden kannalta keskeisenä voidaan pitää sitä, että luvan epääminen tosiasiallisesti perustuisi tapauskohtaisesti arvioituun lain tavoitteiden saavuttamisen vaikeutumiseen, eikä esimerkiksi puhtaasti kansalaisuuteen.

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.

Oikeusturvaa koskevan perustuslain 21 §:n näkökulmasta merkityksellisiä ovat erityisesti lupalain luvan hakemista koskevan 4 §:n, luvan myöntämistä koskevan 5 §:n ja kiinteistön edelleen luovuttamista koskevan 6 §:n säännökset sekä valtion etuostolain 5 §:n säännös etuusto-oikeuden käyttämisestä päättämistä koskien. Asioiden käsittelevyn sovellettaisiin jatkossakin hallintolain säännöksiä, joiden voidaan katsoa turvaavan asianmukaisen käsittelyn vaatimukset. Kiinteistön ostajalla olisi oikeus valittaa mainittujen pykälien nojalla annetuista päätöksistä hallinto-oikeuteen, joten perustuslaista johtuva oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi tältä osin täyttyy.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 2 momentti, 4 §:n 2 momentti, 5 §, 6 §:n 1 momentti, 7 §:n 1 momentti sekä 8 ja 9 § ja

lisätään 2 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 4 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

1 §

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tätä lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on:

1) muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen taikka henkilö, jolla ei ole kansalaisuutta, jonka kansalaisuus on tuntematon tai jonka kansalaisuutta ei ole luotettavasti todennettu;

2) yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitettulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä taikka sitä vastaava vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä.

2 §

Luvanvarainen kiinteistönhankinta

Lupaa ei tarvita, jos:

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

2) kiinteistön luovuttajana on henkilö, jonka saaja voisi perintökaaren (40/1965) 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 ja hänen osuutensa hankittavasta kiinteistöstä on vähintään yksi kymmenesosa.

Lupaa ei tarvita myöskään, jos luovuttajana on saajan entinen avio- tai avopuoliso taikka rekisteröidyn parisuhteen osapuoli, saaja omistaa ennestään osuuden luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä ja luovutus tapahtuu viimeistään kahden kuukauden kuluttua avio- tai avioliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautumisesta.

Tässä laissa *avopuolisoina* tarkoitetaan henkilöitä, jotka eivät ole keskenään avioliitossa, mutta jotka elävät jatkuvasti yhteisessä taloudessa avioliitonomaisissa olosuhteissa.

4 §

Luvan hakeminen

Lupahakemuksesta on käytävä ilmi tiedot kiinteistön luovutuksen osapuolista, kiinteistöstä sekä kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta. Puolustusministeriö voi pyytää hakijaa esittämään selvityksen kiinteistön hankinnan rahoituksesta ja rahoituksen alkuperästä sekä muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarvittavia tietoja. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakemuksen sisällöstä.

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

5 §

Luvan myöntämisen edellytykset

Lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida uhkaavan kansallista turvallisuutta tai vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista.

Hakemus voidaan hylätä, jos:

1) on ilmeistä, ettei hankinnan kohteena olevaa kiinteistö sovellu hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen;

2) luovutuksensaajana on henkilö, joka on ulkomaalaislain (301/2004) 149 §:n nojalla saanut lainvoimaisen karkotuspäätöksen ja joka oleskelee maassa laittomasti; tai

3) luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien.

6 §

Kiinteistön luovuttaminen edelleen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos lupaa ei ole haettu puolustusministeriön 4 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, kuuden kuukauden määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimista koskevaksi luvaksi olisi tullut jättää puolustusministeriölle.

7 §

Kustannusten korvaaminen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, valtion on korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet kohtuulliset rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin luovutuksensaajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkoa.

8 §

Tiedonsaantioikeus

Puolustusministeriöllä on oikeus kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, keskusrikospoliisilta rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017) 3 §:ssä tarkoitetusta rahanpesurekisteristä, Patenti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

Puolustusministeriö voi maksutta luovuttaa 1 momentissa tarkoitetuille viranomaisille sekä 4 §:n 3 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä.

9 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhausta säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa puolustusministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki

valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain (469/2019) 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 3 momentti sekä 13 ja 14 § ja lisätään 5 §:ään uusi 4 momentti seuraavasti:

1 §

Valtion etuosto-oikeus

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa sen estämättä, mitä etuostolain (608/1977) 1 §:ssä säädetään kunnan etuosto-oikeudesta, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi, alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia tai kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

2 §

Etusto-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 tai enintään 1000 metrin etäisyydellä niistä;
 - 2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai sataamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;
 - 3) enintään 1000 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-aluetta.
-

4 §

Ennakkotieto etusto-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. Jos hakemuksessa mainittu aiottu luovutuksen kohde liittyy sisäministeriön hallinnonalan tehtävien hoitamiseen, puolustusministeriön on pyydettävä sisäministeriöltä lausunto hakemuksesta.

5 §

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä ja siitä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle neljän kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maa-kaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Puolustusministeriön ja sisäministeriön on pyydettävä ennen etuosto-oikeuden käytön esittämistä lausunto etuosto-oikeuden käyttämisen tarpeellisuudesta siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön kauppa saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö ja sisäministeriö voivat hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.

13 §

Tiedonsaantioikeus

Puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus etuosto-oikeuden ja sen käytön tarpeellisuuden ja rajoitusten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, keskusrikospoliisilta rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017) 3 §:ssä tarkoitettusta rahanpesurekisteristä, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskuksetta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

14 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhausta säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn kiinteistökauppaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3.

Laki

etuostolain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan etuostolain (608/1977) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 654/1990,
seuraavasti:

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Valtion etuosto-oikeudesta säädetään valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 20.10.2022

Pääministeri

Sanna Marin

Puolustusministeri Antti Kaikkonen

1.

Laki

eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 2 momentti, 4 §:n 2 momentti, 5 §, 6 §:n 1 momentti, 7 §:n 1 momentti sekä 8 ja 9 § ja

lisätään 2 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 4 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tätä lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on:

1) muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen;

2) yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitettulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta.

Tätä lakia sovelletaan kiinteistön hankintaan Suomen valtion alueelta, jos luovutuksensaajana on:

1) muualla kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella kotipaikkaansa pitävä yhteisö tai muun kuin Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion kansalainen *taikka henkilö, jolla ei ole kansalaisuutta, jonka kansalaisuus on tuntematon tai jonka kansalaisuutta ei ole luotettavasti todennettu;*

2) yhteisö, jolla on kotipaikka Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion alueella, mutta jossa 1 kohdassa tarkoitettulla luonnollisella henkilöllä tai yhteisöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta *muussa yhteisössä tai liikkeessä taikka sitä vastaava vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä.*

2 §

Luvanvarainen kiinteistönhankinta

Lupaa ei tarvita, jos:

- 1) kiinteistön luovuttajana on saajan avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli;
- 2) kiinteistön luovuttajana on henkilö, jonka saaja voisi perintökaaren (40/1965) 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.

4 §

Luvan hankkiminen

Lupahakemuksesta on käytävä ilmi tiedot kiinteistön luovutuksen osapuolista, kiinteistöstä sekä kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta. Hakemuksen sisällöstä voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Luovutuksensaajan on puolustusministeriön pyynnöstä annettava myös muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarpeellisia tietoja.

2 §

Luvanvarainen kiinteistönhankinta

Lupaa ei tarvita, jos:

- 1) kiinteistön luovuttajana on saajan avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli;
- 2) kiinteistön luovuttajana on henkilö, jonka saaja voisi perintökaaren (40/1965) 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 ja hänen osuutensa hankittavasta kiinteistöstä on vähintään yksi kymmenesosa.

Lupaa ei tarvita myöskään, jos luovuttajana on saajan entinen avio- tai avopuoliso taikka rekisteröidyn parisuhteen osapuoli, saaja omistaa ennestään osuuden luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä ja luovutus tapahtuu viimeistään kahden kuukauden kuluttua avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautumisesta.

Tässä laissa avopuolisoilla tarkoitetaan henkilöitä, jotka eivät ole keskenään avioliitossa, mutta jotka elävät jatkuvasti yhteisessä taloudessa avioliitonomaisissa olosuhteissa.

4 §

Luvan hankkiminen

Lupahakemuksesta on käytävä ilmi tiedot kiinteistön luovutuksen osapuolista, kiinteistöstä sekä kiinteistön aiotusta käyttötarkoituksesta. Puolustusministeriö voi pyytää hakijaa esittämään selvityksen kiinteistön hankinnan rahoituksesta ja rahoituksen alkuperästä sekä muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarvittavia tietoja. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakemuksen sisällöstä.

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

5 §

5 §

Luvan myöntämisen edellytykset

Luvan myöntämisen edellytykset

Lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista.

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

Lupa kiinteistön hankinnalle voidaan myöntää, jos hankinnan ei arvioida *uhkaavan kansallista turvallisuutta tai* vaikeuttavan maanpuolustuksen järjestämistä, alueellisen koskemattomuuden valvontaa ja turvaamista eikä rajavalvonnan, rajaturvallisuuden tai huoltovarmuuden varmistamista.

Hakemus voidaan hylätä, jos:

1) on ilmeistä, ettei hankinnan kohteena olevaa kiinteistö sovellu hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen;

2) luovutuksensaajana on henkilö, joka on ulkomaalaislain (301/2004) 149 §:n nojalla saanut lainvoimaisen karkotuspäätöksen ja joka oleskelee maassa laittomasti; tai

3) luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien.

6 §

6 §

Kiinteistön luovuttaminen edelleen

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 puolustusministeriön 4 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, vuoden määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimista koskevaksi luvaksi olisi tullut jättää puolustusministeriölle.

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö *kuuden kuukauden* kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman. Jos lupaa ei ole haettu puolustusministeriön 4 §:n 1 momentin nojalla määräämässä ajassa, *kuuden kuukauden* määräaika kiinteistön luovutukselle lasketaan siitä, kun hakemus kiinteistön hankkimista koskevaksi luvaksi olisi tullut jättää puolustusministeriölle.

7 §

Kustannusten korvaaminen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, valtion on korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin luovutuksensaajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

7 §

Kustannusten korvaaminen

Jos lupaa kiinteistön hankintaan ei myönnetä, valtion on korvattava luovutuksensaajalle hankinnan johdosta syntyneet *kohtuulliset* rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin luovutuksensaajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 *momentissa tarkoitettua* korkoa.

8 §

Tiedonsaantioikeus

Puolustusministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassapitosäännösten estämättä.

8 §

Tiedonsaantioikeus

Puolustusministeriöllä on oikeus kiinteistön hankinnan luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, keskusrikospoliisilta rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017) 3 §:ssä tarkoitettua rahanpesurekisteristä, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskuksesta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

Puolustusministeriö voi maksutta luovuttaa 1 momentissa tarkoitetuille viranomaisille sekä 4 §:n 3 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä.

9 §

Muutoksenhaku

9 §

Muutoksenhaku

Voimassa oleva laki

Puolustusministeriön 5 ja 6 §:n nojalla antamaan päätökseen haetaan valittamalla muutosta hallinto-oikeudesta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Ehdotus

Muutoksenhausta säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Tämän lain voimaan tullessa puolustusministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki

valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain (469/2019) 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 3 momentti sekä 13 ja 14 § ja lisätään 5 §:ään uusi 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Valtion etuosto-oikeus

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.

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa *sen estämättä, mitä etuostolain (608/1977) 1 §:ssä säädetään kunnan etuosto-oikeudesta*, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi, alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia *tai kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi*.

2 §

2 §

Etuoosto-oikeuden alueellinen soveltamisala

Etuoosto-oikeuden alueellinen soveltamisala

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

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

1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä;

1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 1000 metrin etäisyydellä niistä;

2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;

2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai 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

3) enintään 1000 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan

Voimassa oleva laki

olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita.

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.

5 §

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä ja siitä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

13 §

Tiedonsaantioikeus

Ehdotus

toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-alueita.

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. *Jos hakemuksessa mainittu aiottu luovutuksen kohde liittyy sisäministeriön hallinnonalan tehtävien hoitamiseen, puolustusministeriön on pyydettävä sisäministeriöltä lausunto hakemuksesta.*

5 §

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä ja siitä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle *neljän* kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitettussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Puolustusministeriön ja sisäministeriön on pyydettävä ennen etuosto-oikeuden käytön esittämistä lausunto etuosto-oikeuden käyttämisen tarpeellisuudesta siltä viranomaiselta, jonka toimialaan kuuluvien tehtävien hoitamiseen kiinteistön kauppa saattaa vaikuttaa, jollei lausunnon pyytäminen ole ilmeisen tarpeetonta. Puolustusministeriö ja sisäministeriö voivat hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.

13 §

Tiedonsaantioikeus

Voimassa oleva laki

Puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassapitosäännösten estämättä.

14 §

Muutoksenhaku

Valtiovarainministeriön 5 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Ehdotus

Puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus etuosto-oikeuden ja sen käytön tarpeellisuuden ja rajoitusten selvittämiseksi sekä muiden tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi saada maksutta välttämättömät tiedot salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä Maanmittauslaitokselta, Maahanmuuttovirastolta, keskusrikospoliisilta rahanpesun selvittelykeskuksesta annetun lain (445/2017) 3 §:ssä tarkoitusta rahanpesurekisteristä, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskuksesta, Raja-vartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

14 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhausta säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn kiinteistökauppaan sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3.

Laki

etuostolain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan etuostolain (608/1977) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 654/1990,
seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. *Valtion etuosto-oikeudesta säädetään valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2019).*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20