

LAKIALOITE 77/2013 vp

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

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

telystä ja rajoituksista kiinteistöjen hankintaan ja vuokraukseen Suomesta.

PERUSTELUT

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

Määrällisesti ulkomaalaisten osuus vuosittain tehtävistä kiinteistökaupoista maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan on yhden prosentin luokkaa. On kuitenkin huomioitavaa, ettei maanmittauslaitoksen rekistereissä näy lainkaan yritysten nimissä tehtyjen tontti- tai kiinteistökauppojen eli yritysten omistajatietoja. Kiinteistöt on pääosiltaan hankittu vapaa-ajan asumiseen. Pääosittain asuntotaajamiin on muodostunut ongel-

maksi, että kunnallistekniikan alueilla olevat koaikaiseen asumiseen tarkoitettut kiinteistöt siirtyvät vapaa-ajan asunnoiksi, mikä autioittaa ja muuttaa asuntotaajaman tarkoituksperää ja luonnetta.

Vuonna 2011 pohjoismaalaiset tekivät 26 kiinteistökauppaa, muiden EU-maiden kansalaiset 67, venäläiset 468 ja muunmaalaiset 57. Huomattavaa on myös sellaisten ulkomaan kansalaisten kaupat, joiden pysyminen Suomessa on jo enemmän tai vähemmän vakiintuneempaa, joilla on mm. suomalaiset henkilötunnukset ja pankkitilit. Näitä kauppiaa tehtiin vuonna 2011 venäläistaustaisten lukuun noin 100 ja virolaistaustaisten lukuun noin 200 kappaletta. Venäläisten kiinteistökauppojen määrä kasvoi vuoden 2000 nollatasosta huippuunsa vuoden 2008 noin 780 kappaleeseen, jonka jälkeen niiden määrä on tasoittunut vuosittaiseen 400—500 kauppaan.

Huolestuttavaa eräiltä osin on ostettavien kiinteistöjen sijainti ja niiden käyttö- ja luontoarvot, joissain tapauksissa jopa turvallisuuspoliittisesti arveluttava sijainti. Kuvaavaa kehityksessä on ollut muun muassa YLEn radio- ja linkkimastokiinteistöjen omistajuuden siirtyminen ensiksi Ranskaan ollen tällä hetkellä Yhdysvalloissa. Ulkomaalaisten tekemät kiinteistöhankinnat ovat myös kiistatta vaikuttaneet merkittävästi kiinteistöjen hinnanmuodostukseen. Tämä korostuu erityisesti Itä- ja Kaakkois-Suomen alueilla, mutta lisääntyvässä määrin myös muualla Suomessa. Huolestuttavaa on myös yhteiskunnallisten toimijoiden omistuksessa olleiden kiinteistöjen ja maa-alueiden myynti ulkomaalaisille. Näissä tapauksissa kyseessä on useasti kansallisia luontoarvoja ja muutoin sijainniltaan erityisiä arvoja omaavia alueita. Kuntien kiinteän reaaliomaisuuden myynti ulkomaalaistahoille on erityisen kyseenalaista, koska saadun kauppahinnan vaikutus kuntataloudelle on erittäin lyhyt.

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

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

joitusten säilyttämistä myöskään unionin ulkopuolisten valtioiden osalta.

Vaikka Suomen jäsenyys Euroopan unionissa rajoittaa joiltain osin merkittävästikin kansallista lainsäädäntöä, on siitä huolimatta tärkeätä, että turvataan kansallisomaisuuden, kansallisten arvojen ja strategisesti tärkeiden alueiden ja toimintojen säilyminen mahdollisimman pitkälle kansallisen päätöksenteon piirissä säilyttäen silti Suomen maine mahdollisimman ulkomaalaisystävällisenä, joustavana ja oikeudenmukaisena valtiona. Jäsenmailla on Euroopan unionin säännöksen mukaisesti kuitenkin edelleen mahdollisuus soveltaa kolmansiiin maihin kiinteistöjen hankintaa koskevia rajoituksia.

Suomen eduskunta on hyväksynyt helmikuussa 2012 lain ulkomaalaisten yritysostojen seurannasta (5/2012), samalla tavoin on perusteltua määritellä ehdot toiminnan sääntelystä ja rajoituksista myös ETA-maiden ulkopuolisten tahojen maa- ja kiinteistökauppoihin.

Euroopan neuvoston alainen rahanpesun vastaisia toimia arvioiva asiantuntijakomitea MONEYVAL arvioi raportissaan vuodelta 2011, että esimerkiksi Kyproksella tapahtuu rahanpesua useimmin pankkijärjestelmässä ja kiinteistökaupassa. Rahanpesuriski koskee eniten kansainvälistä liiketoimintaa, jossa lailliseen rahoitusjärjestelmään siirrettyjen varojen alkuperä pyritään häivyttämään. Varojen siirtämistä laitomasta taloudesta laillisen puolelle pyritään rajoittamaan sääntelemällä kaupankäyntiä vieraila valuutoilla, ulkomaista kiinteistöjen omistusta muilta kuin EU-kansalaisilta sekä käteisellä tehtäviä liiketoimia.

Erityisesti naapurimaan Venäjän toimet maa- ja kiinteistökauppojen kieltämisessä ulkomaalaisilta puoltaa rajoitusten tarpeellisuutta myös Suomessa. Venäjän presidentti Dmitri Medvedev allekirjoitti 9 päivänä tammikuuta 2011 ukaasin, joka kieltää Venäjällä ulkomaalaisilta omistuksen satojen kilometrien säteellä Suomen rajasta. Kremlin uusi luettelo sisältää kaikkiaan 380 hallinnollista aluetta, joita kiello koskettaa.

Ahvenanmaalla lainsäädännön perusteella edellytetään viiden vuoden asumista, jotta muodostuu edellytys kiinteistönhankintaan tai

-vuokraukseen. Samanlainen malli on käytössä myös Tanskassa.

Tämän vuoksi on tarpeen:

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

— siirtyä ulkomaalaisten omistuksen ja vuokrauksen suhteen vastavuoroisuusperiaatteen noudattamiseen lakiesityksestä ilmenevällä tavalla,

— hyödyntää ulkomaalaisten toimijoiden myönteiset vaikutukset Suomelle sallimalla

kiinteistöjen vuokraaminen ja niiden asianmukainen käyttö, sekä

— edellyttää viiden vuoden asumista kotipaikkanaan Suomi, ennen kuin kiinteistön omistaminen on mahdollista.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain tarkoitus ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tämän lain mukaisesti:

1) kielletään Suomessa kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistön taikka sen murto-osan tai määräalan siirtyminen ETA-maiden ulkopuolisen tahon omistukseen; ja

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

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

2 §

ETA-maiden ulkopuolinen taho

ETA-maiden ulkopuolisella taholla tarkoitetaan tässä laissa:

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

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

ETA-maiden ulkopuoliseksi henkilöksi ei tässä laissa rinnasteta:

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

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

samoin ehdoin kuin kyseisen maan oma kansalainen, yhtiö tai yhteisö.

Poikkeukset luvanvaraisuudesta

Lupaa ei tarvita, kun:

1) kiinteistö siirtyy perintönä, testamentilla tai avio-oikeuden nojalla;

2) kiinteistö siirtyy luovuttajan puolisolle tai henkilölle, joka perintökaaren 2 luvun säännösten mukaan voisi periä luovuttajan, taikka tällaisen henkilön puolisolle; tai

3) aviopuolisot hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa;

4) todistetusti asunut viisi vuotta kotipaikkanaan Suomi.

2 luku

Kiinteistön hankkiminen ja vuokraaminen

3 §

Kiinteistön hankkiminen

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

4 §

Kiinteistön vuokraaminen ja vuokrasopimuksen käyttäminen velan vakuutena

Kiinteistön vuokraamisella tarkoitetaan tässä laissa Suomessa voimassa olevan maanvuokralain (258/1966) mukaisesti tehtävää kiinteistön taikka sen murto-osan tai määräalan vuokrausta.

Vuokrasopimus voidaan tehdä kerrallaan enintään kahdeksikymmeneksi vuodeksi.

Vuokrasopimuksen voi pantata ainoastaan Suomessa toimivan rahoituslaitoksen antaman velan vakuudeksi.

5 §

Rajavyöhyke, suoja-alueet ja erityisalueet

Omistus- tai vuokraoikeutta ETA-maiden ulkopuoliselle taholle ei voida myöntää sellaiseen kiinteistöön:

1) joka sijaitsee kokonaan tai osaksi rajavartiolaitaissa (578/2005) tarkoitettulla rajavyöhykkeellä tai sen läheisyydessä tai suoja-alueista annetun valtioneuvoston asetuksen (1125/2000) nojalla suoja-alueeksi määrättyllä alueella tai sen läheisyydessä, taikka kiinteistön tai sen osan sijainti on muutoin kansallisen turvallisuuden, liikenneväylätarpeiden tai muun kansallisen edun kannalta merkityksellinen; tai

2) jolla on sillä olevien rakenteiden tai rakennusten vuoksi kansallista tai paikallista historiallista merkitystä tai jolla on erityisiä luontoarvoja.

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

3 luku

Erinäisiä säännöksiä

6 §

Vuokratun kiinteistön käyttö

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

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

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

7 §

Kiinteistönvalvoja ja kiinteistörekisteriin merkitseminen

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

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

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

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

8 §

Kiinteistön omistajan ja vuokraajan muut velvollisuudet

Omistajan tai vuokraajan on huolehdittava viipymättä maanvuokrasopimuksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin sekä kiinteistönvalvojan tietojen toimittamisesta vähintään kiinteistön vuokraajalle, sijaintipaikkakunnan rakennuslupaviranomaiselle sekä yksityistien kyseessä ollessa tiehoitokunnalle.

9 §

Seuraamukset laiminlyönnistä

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

mahdollisesti aiheutuneet taloudelliset ja muut vahingot korvattu.

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

10 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

Tämän lain lisäksi noudatetaan, mitä maanvuokralaissa säädetään.

11 §

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

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

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

Tämän lain 2 §:ssä tarkoitettun tahon, joka tämän lain voimaan tullessa hallitsee vuokrasopimuksen nojalla kiinteistöä, tulee noudattaa, mitä

4 ja 6—9 §:ssä säädetään. Tällöin 6 §:n 2 momentissa ja 7 §:ssä säädetty määräajat lasketaan tämän lain voimaantulosta.

Tämän lain 2 §:ssä tarkoitetun tahon, joka tämän lain voimaan tullessa omistaa kiinteistön, tulee noudattaa, mitä 4 ja 6—9 §:ssä säädetään.

Tällöin 6 §:n 2 momentissa ja 7 §:ssä säädetty määräajat lasketaan tämän lain voimaantulosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 19 päivänä joulukuuta 2013

Suna Kymäläinen /sd
Raimo Piirainen /sd
Markku Rossi /kesk
Aila Paloniemi /kesk
Anne Kalmari /kesk
Tuomo Puumala /kesk
Inkeri Kerola /kesk
Mikko Alatalo /kesk
Mirja Vehkaperä /kesk
Katri Komi /kesk
Juha Rehula /kesk
Elsi Katainen /kesk
Esko Kiviranta /kesk
Ari Torniainen /kesk
Arto Pirttilahti /kesk
Matti Saarinen /sd
Tapani Tölli /kesk
Sauli Ahvenjärvi /kd
Hanna Mäntylä /ps
Johanna Jurva /ps
James Hirvisaari /ml
Pertti Hemmilä /kok
Ilkka Kanerva /kok
Markku Mäntymaa /kok
Sinuhe Wallinheimo /kok
Janne Sankelo /kok
Heikki Autto /kok
Kari Tolvanen /kok
Eero Suutari /kok
Jukka Kopra /kok
Lasse Hautala /kesk
Ritva Elomaa /ps
Raija Vahasalo /kok
Anne Louhelainen /ps

Kari Rajamäki /sd
Timo Heinonen /kok
Olli Immonen /ps
Jussi Niinistö /ps
Kalle Jokinen /kok
Martti Mölsä /ps
Katja Taimela /sd
Jörn Donner /r
Eeva-Johanna Eloranta /sd
Hanna Tainio /sd
Kristiina Salonen /sd
Timo Soini /ps
Jaana Pelkonen /kok
Antti Rantakangas /kesk
Maria Lohela /ps
Lars Erik Gästgivers /r
Markus Lohi /kesk
Jari Leppä /kesk
Jukka Gustafsson /sd
Johanna Karimäki /vihr
Thomas Blomqvist /r
Pertti Salolainen /kok
Eeva-Maria Maijala /kesk
Tuula Peltonen /sd
Sampsa Kataja /kok
Stefan Wallin /r
Pietari Jääskeläinen /ps
Anssi Joutsenlahti /ps
Ari Jalonen /ps
Reijo Hongisto /ps
Jussi Halla-aho /ps
Lea Mäkipää /ps
Pirkko Mattila /ps
Laila Koskela /ps

Osmo Kokko /ps
Kimmo Kivelä /ps
Pertti Virtanen /ps
Kauko Tuupainen /ps
Ismo Soukola /ps
Vesa-Matti Saarakkala /ps
Mika Niikko /ps
Jari Lindström /ps
Teuvo Hakkarainen /ps
Pentti Kettunen /ps
Juho Eerola /ps

Juha Väättäinen /ps
Pentti Oinonen /ps
Peter Östman /kd
Lauri Heikkilä /ps
Tom Packalén /ps
Ville Vähämäki /ps
Maria Tolppanen /ps
Pirkko Ruohonen-Lerner /ps
Reijo Tossavainen /ps
Johanna Ojala-Niemelä /sd
Merja Mäkisalo-Ropponen /sd