

**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 luvanhuvelvollisuutta sekä luvanhuvelvollisuuden vapautuksia koskevia säännöksiä täsmennettäisiin.

Säännöstä 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 tai oleskelee maassa laittomasti. Puolustusministeriölle esitetään lisäksi oikeutta selvittää kiinteistön hankinnan rahoitus ja sen alkuperä. Säännöstä kustannusten korvaamisesta täsmennettäisiin. Puolustusministeriön tiedonsaantioikeutta ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. 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 lakiin valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla.

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.....	3
2.1 Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta .....	3
2.2 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla.....	8
2.3 Etuostolaki .....	10
3 Tavoitteet .....	10
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	10
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	10
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	13
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	14
6 Lausuntopalaute .....	15
7 Säännöskohtaiset perustelut .....	15
7.1 Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta .....	15
7.2 Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla.....	22
7.3 Etuostolaki .....	25
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	25
9 Voimaantulo .....	25
10 Suhde muihin esityksiin.....	26
10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	26
10.2 Suhde talousarvioesitykseen .....	26
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	26
LAKIEHDOTUKSET .....	29
Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta.....	29
Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain muuttamisesta .....	31
Laki etuostolain 1 §:n muuttamisesta.....	33
LIITTEET .....	35
RINNAKKAISTEKSTIT .....	35
Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta.....	35
Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain muuttamisesta .....	40
Laki etuostolain 1 §:n muuttamisesta.....	43

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

Hallitusohjelmaan 2015–2019 oli kirjattuna tavoite uusien maankäyttö- ja suunnittelulain sekä ulkomaalaisten kiinteistökauppoja säätelevien lait sekä vahvistaa kiinteistöomistuksen valvontaa valtion etuudesta ja uuden soveltamisalaltaan laajemman lunastuslain muutoksesta säätämisen 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 etuusto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019, jäljempänä *valtion etuustolaki*) tulivat voimaan 1.1.2020. Eduskunnan puolustusvaliokunta totesi lausunnossaan (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...**

Säädöshankkeen asiakirjat löytyvät valtioneuvoston hankeikkunasta hanketunnisteella [PLM005:00/2022](https://www.mt.fi/hankeikkuna/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 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 omistussuudet*

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

#### *Lupavelvollisuus avio- ja avoerojen yhteydessä lunastettavissa kiinteistön puolikkaissa*

Lakia sovellettaessa on joissakin tilanteissa pidetty kohtuuttomana, että avo- tai avioerojen sekä rekisteröidyn parisuhteen purkautumisen yhteydessä kiinteistössä jo asunut ja osan kiinteistöstä jo omistanut henkilö joutuu hakemaan luvan tilanteessa, jossa hän lunastaa kiinteistön puolisolle 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 bulvaanisäännöksen 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 tarkoitettun 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. Lupalain 5 §:n säännös luvan myöntämisen edellytyksistä ei siten mahdollista kielteisen lupapäätöksen tekemistä kansalliseen turvallisuuteen kohdistuvien uhkien vuoksi. Lupa kiinteistön hankinnalle voidaan joutua siten myöntämään, vaikka taustalla olisi epäilyksiä kiinteistön käyttämisestä Suomen kansallista turvallisuutta uhkaavalla tavalla EU/ ETA-alueen ulkopuolisen kiinteistön hankkijan 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 tiedonluovutus oikeus 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 luvanhakuprosessissa, 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 väli-  
neenä 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 luvanhakuvaikeus. 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, tyhjiin olevat kiinteistöt ovat ongelma myös ränsistymisen ja kaavoitukseen 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 neuvontavaikeuksien 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 tulaisiin käyttämään muuhun kuin hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, eikä asiakas suostuisi täydentämään hakemustaan.

#### *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 maksetaan 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 notifioimaan 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 etuusto-oikeudesta eräillä alueilla**

#### *Yleistä*

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

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

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

Etusto-oikeutta käytettäessä valtion katsotaan tulleen ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Mikäli samalla kauppakirjalla on myyty useita kiinteistöjä, joista valtion kiinnostus kohdistuu ainoastaan yhteen, koskettaa etuusto kuitenkin kaikkia kiinteistöjä. Muun muassa näissä tilanteissa voidaan kuitenkin tavoitella vapaaehtoista kauppaa, joka olisi kaikkia osapuolia hyödyttävä ratkaisu. Etuustoa käytettäessä rahoitus tapahtuu valtiovarainministeriön budjetista, kun taas vapaaehtoisessa kaupassa rahoitus tulee lähtökohtaisesti etuustoa 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 valtionvarainministeriö 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 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 kokonaisharkinnalle etuosto-oikeuden arviointia koskien.

#### *Etustovyöhykkeen aluerajaukset*

Etusto-oikeuden alueellinen soveltamisala on 500-1000 metriä, riippuen Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteesta. Lain soveltamisessa ei kuitenkaan käytännössä ole aina yksiselitteistä määritellä, mihin valtion etustolain 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-oikeus 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 jos-sain tapauksissa erilaisten kauppaan 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 kauppaan pyrkimiselle.

#### *Tiedonsaantioikeudet*

Valtion etustolain 13 §:ssä säädetään puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksista. Pykälän mukaan puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttä-

mättömät 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**

Etuostolaissa (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 sovituille 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 kehittämiseksi 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, kansalaisuus olisi tuntematon tai 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 avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautuessa. 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 asetus (EU 2019/452) jo sellaisenaan on suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä Suomessa.

Säännöstä luvan hakemisesta ehdotetaan täsmennettäväksi lisäämällä lain 4 §:ään uusi 4 momentti, jossa säädettäisiin hakijan velvollisuudesta myötävaikuttaa asiansa selvittämiseen kielteisen lupapäätöksen uhalla. Ehdotuksen mukaan puolustusministeriö voisi antaa asiassa kielteisen päätöksen kohtuullisen määräajan kuluttua, 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 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.

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 lakisääteisten 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.

Etusto-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 etuostoprosessin 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 kuu-

kauden 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 kaupan 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 lupalakea vastaava lausuntopyyntöoikeus ja sitä kautta laajempi tiedonsaantioikeus muilta viranomaisilta etuosto-oikeuden käyttämisen harkintaprosessia varten.

Lisäksi puolustusministeriön, sisäministeriön ja valtiovarainministeriön tiedonsaantioikeuksia laajennettaisiin. Voimassa olevassa lain 13 §:ssä 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 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*

Etustovoyöhykkeiden laajennus toisi luonnollisesti etuosto-oikeuden piiriin lisää kiinteistöjä, mikä saattaisi johtaa etuosto-oikeuden käytön lisääntyneeseen harkintaan sekä lisäksi lepäämään jäävien kiinteistöjen määrää. Nykyisellään etuston harkinnan vaikutukset kiinteistöjen vaihdantaan ovat olleet erittäin vähäisiä eikä muutoksella katsota tässä valossa olevan kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia 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 vaihto tehtävien suorittamista varten helpottuisi.

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.

## **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 lupaja 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.

## 6 Lausuntopalautte

Täydennetään lausuntokierroksen päätyttyä.

## 7 Säännökohtaiset 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, kansalaisuus olisi tuntematon tai kansalaisuutta ei ole luotettavasti todennettu. Ehdotettu muutos selkeyttäisi oikeustilaa ja lupavelvollisuuden selvittämistä niin lupia käsittelevän viranomaisen kuin asiakkaan näkökulmasta.

Kansalaisuuden luotettavalla todentamisella tarkoitettaisiin tässä yhteydessä, että henkilön kansalaisuuden osoittava 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 yritysostojen seurannasta annetun lain (172/2012) 2 §:n 3 kohdassa säädettyä ja luvanvaraisuuden henkilöllistä ulottuvuutta olisi tarkoitus soveltaa mainitun lain kanssa samalla tavalla. Ulkomaalaisten yritysostojen 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. Todellista vaikutusvaltaa voidaan käyttää myös kiristämällä tai painostamalla. Joissain tilanteissa todellinen vaikutusvallan käyttäjä halutaan usein häivyttää

taustalle eri syistä, joita voi olla henkilöomistajuuden häivyttäminen tai esimerkiksi eri maiden eri syistä asettamien pakotteiden kiertäminen.

**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 avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautuessa.

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.

Avioliittolain (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 avopuolisilla 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 turvaututaan todennäköisimmin avopuolisoiden erotessa tai toisen avopuolison kuollessa, jolloin kaikki avoliiton määritelmän osatekijät (parisuhde, yhteisasuminen ja yhteistalous), yleensä päättyvät samanaikaisesti. Lähtökohtaisesti yhdenkin avoliiton osatekijän puuttuminen riittää siihen, että avoliiton määritelmä ei enää täyty ja avoliitto 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 olisi tarpeen, jos kiinteistön omistajanvaihdos tapahtuisi eron yhteydessä. Käytännössä luovutuksen tulisi tapahtua välittömästi eron jälkeen, tai ainakin ajallisesti kohtuullisen ajan kuluttua erosta. Kohtuullisena aikana voitaisiin pitää pisimmillään kahta kuukautta erosta. Kiinteistöä ei siis voisi luvatta hankkia henkilö, joka hankkii kiinteistön itselleen entiseltä puolisoltaan 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.

**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 sen alkuperästä sekä muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarvittavia tietoja. Rahoituksen ja sen alkuperän selvittäminen perustuu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU 2019/452). Asetus velvoittaa jäsenmaita notifiomaan komissiolle ja muille jäsenmaille ne ulkomaiset suorat sijoitukset, joilla voi olla vaikutusta turvallisuuteen tai yleiseen järjestykseen. Kiinteistöhankintojen katsotaan kuuluvan Suomessa notifiointin piiriin. Selkeyden vuoksi lakiin kirjattaisiin velvollisuus avata kiinteistökaupan rahoituksen lähde huolimatta siitä, että asetus jo sellaisenaan on suoraan sovellettavaa lain-säädäntöä 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.

Pykälään ehdotetaan myös uutta 4 momenttia, jossa säädettäisiin, että puolustusministeriö voisi antaa asiassa kielteisen päätöksen kohtuullisen määräajan kuluttua, 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 harhautamistarkoituksessa.

Säännöksessä tarkoitettuna kohtuullisena aikana voitaisiin pitää kahta kuukautta, jonka on arvioitu olevan riittävä aika selvityksen toimittamiselle.

**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. Lunastuksen mahdollisuus kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi on kuitenkin olemassa, jos osoittautuisi, että lupaprosessin tai etuostoharkinnan yhteydessä saadut tiedot eivät ole mahdollistaneet oikeasuun-

taista 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 ihmisyhteisöön. 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 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 päätösvallan käyttäjää voitaisi varmuudella tunnistaa. Lupa olisi myös syytä evätä tilanteessa, jossa epäilyttävä toimija ostaa kiinteistön, jolla sijaitsevassa rakennuksessa olisi vuokralaisena kansallisen turvallisuuden kannalta keskeinen viranomainen. Omistaja voisi näin ollen saada lakisääteisiä oikeuksia rakennuksen tarkastamiseen tai vuokrasuhteen ylläpitävään lopettamiseen.

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, puolustusministeriö voisi antaa asiassa kielteisen päätöksen. Puolustusministeriö ei kuitenkaan puuttuisi tilanteisiin, joissa käyttötarkoitus on mahdollista toteuttaa esimerkiksi perusparannusten kautta ja tästä esitetään 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 syystä 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 tai perusteet hänen lailliselle maassa oleskelulle ovat lakanneet. Ehdotetulla muutoksella voitaisiin ehkäistä tyhjilleen 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 käyttää maahantulon perusteena, jos henkilön maahantuloa on jostain syystä rajoitettu.

Muutoksella ehkäistäisiin myös kiinteistöjen tyhjilleen jääntiä, 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.

**7 §. Kustannusten korvaaminen.** 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. Muutoksella ei kuitenkaan ole tarkoitus vaarantaa perustuslain 15 §:ssä taattua omaisuuden suojaa. Tarkoitus on varmistaa, että valtiolle ei muodostu oikeuskäytännöissä vakiintuneita korvausmääriä laajempaa korvausvelvollisuutta. Tavoitteena 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.

**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 säädetäväksi aiempaa laajempi tiedonsaantioikeus puolustusministeriölle siten, että muut viranomaiset voisivat lausuntoprosessin yhteydessä hyödyntää tietoaineistojaan.

Pykälässä säädetäisiin, 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, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jossa säädetäisiin puolustusministeriölle oikeus antaa maksutta välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä pykälän 1 momentissa mainituille viranomaisille sekä 5 §:n 2 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi. Tietoja voitaisiin antaa ministeriön luparekisteristä salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä.

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.

Puolustusministeriöllä olisi oikeus saada tiedot maksutta mainituilta viranomaisilta voimassa olevan pykälän mukaisesti. Lisäksi puolustusministeriö toimittaisi tiedot muille viranomaisille maksutta.

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 bulvaanisäännöksen tarkoituksen toteutumista. Kyseisen pykälän 1 momentissa säädetään, että puolustusministeriö voi vaatia luvan hakemista myös, jos on ilmeistä, että kiinteistö on luvanhakuvelvollisuuden 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 oikeasuhtaista 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.

**9 §. Muutoksenhaku.** Pykälässä säädettäisiin, että muutoksenhausta puolustusministeriön 4, 5 ja 6 §:n nojalla antamaan päätökseen säädetään laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019). Lain 4 §:ssä säädetään velvollisuudesta hakea lupa kiinteistön hankintaan. Ehdotettu uuden 4 §:n 3 momentin nojalla annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla. Momentin mukaan puolustusministeriö voi antaa asiassa kielteisen päätöksen kohtuullisen määräjän kuluttua, jos luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien. Lain 5 §:ssä säädetään luvan myöntämisen edellytyksistä ja lain 6 §:ssä säädetään kiinteistön luovuttamisesta edelleen. Myös voimassa olevan lain mukaan puolustusministeriön 5 ja 6 §:n nojalla antamaan päätökseen haetaan valittamalla muutosta hallinto-oikeudelta, eikä pykälää tältä osin esitetä sisällöllisesti muutettavaksi.

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.

## **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 etuosto-oikeus tilanteissa, joissa edellä mainitut intressit ovat uhattuna. Laissa valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla tai etuostolaissa ei ole kuitenkaan määritelty tarkasti, kummalla etuosto-oikeus on siinä tapauksessa, että valtio ja kunta olisivat kumpikin kiinnostuneita samasta kiinteistöstä. Valtion etuosto-oikeudella pyritään suojaamaan koko valtakunnan intressejä, mistä syystä valtion etuosto-oikeuden tulisi ristiriitatilanteessa olla ensisijainen. Jos valtio ei käytä etuosto-oikeuttaan, kunta voisi päättää, käyttääkö se omaa etuosto-oikeuttaan vai ei.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan myös lisättäväksi, että valtiolla olisi etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos se olisi tarpeen kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi. Pykälässä säädettäisiin ehdotuksen mukaan, että valtiolla olisi 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.

Ehdotuksen myötä kansallisen turvallisuuden varmistaminen lisättäisiin valtion etuosto-oikeuden käytön kriteereihin, minkä johdosta tietoja etuosto-oikeuden käytön tarpeellisuuden arvioimiseksi voitaisiin saada esimerkiksi keskusrikospoliisilta aiempaa paremmin. Kansalliselle turvallisuudelle ei voida yksiselitteisesti määrittää etuostovyöhykettä, 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 etuosto-oikeuden käyttöä esittävät ministeriöt, vaikka kansallinen turvallisuus nostettaisiin mukaan lain soveltamisalaan. Kansallisen turvallisuuden kautta ei määriteltäisi etuostovyöhykkeitä, vaan vyöhykkeet määrittäisivät yhä puolustusministeriön ja sisäministeriön hallinnonalojen kohteiden kautta.

**2 §. *Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala.*** Pykälässä säädetään valtion etuosto-oikeuden alueellisesta soveltamisalasta, joka on 500-1000 metriä riippuen Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteesta. Käytännössä ei ole aina yksiselitteistä määrittellä, mihin lain 2 §:n 1 momentin kohtaan kukin kohde sijoittuu, koska kiinteistöön voi liittyä sekä 500 että 1 000 metrin puoltavia 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 määrätyllä 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. ”Näitä vähäisemmän” kohteen määrittely ei kuitenkaan ole yksiselitteistä.

**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, määrittykö 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 selvittäessä.

Tiedonhankinta ja tarpeellisten selvitysten tekeminen ovat usein hidasta ja päätös perusteluihin syntyy usein vain joitakin viikkoja tai jopa päiviä ennen kolmen kuukauden määräaikaan. 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, Huoltovarmuuskeskukselta, 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.

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

**14 §. Muutoksenhaku.** Pykälässä säädettäisiin, että muutoksenhausta valtiovarainministeriön 5 §:n nojalla antamaan päätökseen säädetään laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019). Lain 5 §:ssä säädetään etuosto-oikeuden käyttämisestä päättämisestä. Säännös vastaa 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 etuosto-oikeudesta erällä alueilla.

## **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

Esitykseen ei sisälly ehdotuksia uusiksi asetuksenantovaltuuksiksi, eikä sillä olisi vaikutuksia lakia alemman asteiseen sääntelyyn.

## **9 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 lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Valtion etuostolakiin ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan lain voimaan tullessa puolustusministeriössä, sisäministeriössä ja valtiovarainministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

## **10 Suhde muihin esityksiin**

### **10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä**

Esityksellä ei ole tunnistettua riippuvuutta muihin vireillä tai valmisteilla oleviin hallituksen esityksiin.

### **10.2 Suhde 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.

## **11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys**

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

Yleisesti eräiden kiinteistöjen luvanvaraisuudesta annetun lain suhdetta perustuslain 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. Omistusoikeuksien täsmittäminen tekisi lain soveltamisesta nykyistä selkeämpää ja ennakoitavampaa.

Perustuslain 10 §:n mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojausta 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 tietojensaantiin oikeuttava sääntely on, sitä suurempi on vaara, että tällaiset intressit voivat syrjäytyä hyvin automaattisesti (ks. esim. PeVL 15/2018 vp, s. 39 ja siinä viitatus lausunnot). Tietojen luovuttaminen tulisi valiokunnan käsityksen mukaan sitoa välttämättömyydedellytykseen (ks. esim. PeVL 17/2016 vp ja siinä viitatus lausunnot).

Eduskunnan perustuslakivaliokunta ei ole pitänyt hyvin väliä ja yksilöimättömiä tietojensaantioikeuksia 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 syystä 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 henkilöiden 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 sisältyy omaisuudensuojan yleislauseke, jonka perusteella arvioidaan muun muassa omistajan käyttövapauden erilaisten rajoitusten sallittavuutta. Perustuslain 15 §:n 2 momenttiin sisältyy pakkolunastustilanteita koskeva yksilöity (kvalifioitu) lakivaraus, joka sisältää yleisen tarpeen ja täyden korvauksen vaatimukset. Omaisuuden käyttörajoitusten osalta ei kuitenkaan ole vastaavaanlaista 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 epäminen 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 epäminen 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 etuosto-oikeuden käyttämisestä päättämistä koskien. Asioiden käsittelyyn 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 lainsäätämisyksessä.

*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 §:n 1 ja 2 momentti, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 9 §, sekä

*lisätään* lain 2 §:ään uusi 3 momentti ja 4 §:ään uusi 3 ja 4 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, kansalaisuus on tuntematon tai 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.

---

#### 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 avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkauksessa.

#### 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 sen 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.

Puolustusministeriö voi antaa asiassa kielteisen päätöksen kohtuullisen määräajan kuluttua, jos luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien.

#### 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 lisäksi hylätä, jos:

- 1) on ilmeistä, ettei hankinnan kohteena olevaa kiinteistö sovellu hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, tai;
- 2) luovutuksensaajana on henkilö, joka on ulkomaalaislain (301/2004) 149 §:n nojalla saanut lainvoimaisen karkotuspäätöksen ja joka oleskelee maassa laittomasti.

#### 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 momentin mukaista 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, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

Puolustusministeriö voi maksutta luovuttaa edellä 1 momentissa tarkoitetuille viranomaisille sekä tämän lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä.

## 9 §

### *Muutoksenhaku*

Muutoksenhausta puolustusministeriön 4, 5 ja 6 §:n nojalla antamaan päätökseen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa puolustusministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan 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, 13 ja 14 § sekä *lisätään* lain 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 §

### *Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala*

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

1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla 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 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 maa-kaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitetussa 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 etuusto-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, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.

#### 14 §

##### *Muutoksenhaku*

Muutoksenhausta valtiovarainministeriön 5 §:n nojalla antamaan päätökseen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa puolustusministeriössä, sisäministeriössä ja valtiovarainministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan 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 etuusto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Valtion etuusto-oikeudesta säädetään valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2019).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

**Sanna Marin**

..ministeri Etunimi Sukunimi

**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 §:n 1 ja 2 momentti, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 9 §, sekä

*lisätään* lain 2 §:ään uusi 3 momentti ja 4 §:ään uusi 3 ja 4 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, kansalaisuus on tuntematon tai 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.*

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

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 ole-vasta kiinteistöstä ja luovutus tapahtuu avio- tai avoliiton taikka rekisteröidyn parisuhteen purkautuessa.*

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 sen alkuperästä sekä muita

## *Voimassa oleva laki*

pyynnöstä annettava myös muita lupahakemuksen käsittelemiseksi tarpeellisia tietoja.

## *Ehdotus*

*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 tarpeellista. Puolustusministeriö voi hankkia myös muita asiaan liittyviä tarpeellisia lausuntoja ja selvityksiä.*

*Puolustusministeriö voi antaa asiassa kielteisen päätöksen kohtuullisen määräajan kulluttua, jos luovutuksensaaja puolustusministeriön muistutuksesta huolimatta toistuvasti laiminlyö velvollisuutensa toimittaa tarvittava selvitys tai antaa tahallaan vääriä olennaisia tietoja asiaa koskien.*

## 5 §

### *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 tarpeellista. 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 lisäksi hylätä, jos:*

*1) on ilmeistä, ettei hankinnan kohteena olevaa kiinteistöä sovellu hakemuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, tai;*

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

7 §

7 §

*Kustannusten korvaaminen*

*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.

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 momentin mukaista korkoa.

8 §

8 §

*Tiedonsaantioikeus*

*Tiedonsaantioikeus*

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

*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, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Rajavartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.*

*Puolustusministeriö voi maksutta luovuttaa edellä 1 momentissa tarkoitetuille viranomaisille sekä tämän lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitetuille lausunnonantajille niiden tehtävien hoitamiseksi välttämättömiä tietoja kiinteistöjen hankintaa koskevista lupahakemuksista ja päätöksistä.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

9 §

*Muutoksenhaku*

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.

9 §

*Muutoksenhaku*

*Muutoksenhausta puolustusministeriön 4, 5 ja 6 §:n nojalla antamaan päätökseen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).*

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

*Tämän lain voimaan tullessa puolustusministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan 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, 13 ja 14 § sekä *lisätään* lain 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 §

*Etusto-oikeuden alueellinen soveltamisala*

*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 500 metrin etäisyydellä niistä;

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;

*Voimassa oleva laki*

2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-aseista, 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 olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettuista 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 tarkoitetussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

*Ehdotus*

2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-aseista, lentopaikoista tai satamista 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 tarkoitettuista 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. *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 tarkoitetussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*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 §

13 §

*Tiedonsaantioikeus*

*Tiedonsaantioikeus*

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

*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, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Huoltovarmuuskeskukselta, Raja-vartiolaitokselta, Puolustusvoimilta ja Verohallinnolta sekä lisäksi kunnalta tiedot kiinteistöä koskevista kaavoista ja maankäytön muista suunnitelmista.*

14 §

14 §

*Muutoksenhaku*

*Muutoksenhaku*

Valtiovarainministeriön 5 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta

*Muutoksenhausta valtiovarainministeriön 5 §:n nojalla antamaan päätökseen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

*Tämän lain voimaan tullessa puolustusministeriössä vireillä olevaan asiaan sovelletaan 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 §

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

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 .