

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 190/2022 vp

## **Vastaus kirjalliseen kysymykseen EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten henkilöiden asunto-osakkeiden ostoa sekä kiinteistöjen ja maa-alueiden vuokraamista rajoittavan lainsäädännön valmistelusta**

**Eduskunnan puhemiehelle**

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimitannut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Pia Kauman/kok näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 190/2022 vp:

Mihin lainsäädäntövalmisteluun hallitus aikoo ryhtyä, jotta EU- tai ETA-alueen ulkopuolisen henkilön asunto-osakkeiden ostoa saadaan luvanvaraiseksi ja tarvittaessa estetyksi,

miten hallitus aikoo muuttaa lainsäädäntöä, jotta ostamisen lisäksi myös kiinteistöjen sekä maa- ja metsäalueiden vuokraaminen EU- ja ETA-alueen ulkopuolisille tahoille saadaan luvanvaraiseksi ja

mihin toimiin hallitus aikoo ryhtyä, jotta asunto-osakkeiden hankintaa ei käytetä viisumin saannin helpottamis- tai nopeuttamistarkoituksessa?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Nykyinen, vuoden 2020 alusta voimaan tullut lainsäädäntökokonaisuus, joka koostuu laista eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019), laista valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019) sekä laista kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019) mahdollistaa EU- ja ETA-alueiden ulkopuolelta tapahtuvan kiinteistökaupan kansallisen valvonnan ja luvanvaraisuuden. Voimassa oleva lainsäädäntö ei kuitenkaan koske muita kiinteistöjen hallinnan muotoja kuin omistusoikeutta.

Kiinteistöjä voidaan kuitenkin hallita myös monin muin tavoin, kuin suoralla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavalla omistusoikeudella. Tyypillisiä esimerkkejä ovat esimerkiksi maanvuokralaissa (258/1966) säännelty kiinteistöjen vuokraoikeus, tai esimerkiksi epäsuoraan kiinteän omaisuuden omistukseen oikeuttava asunto-osakkeen omistusoikeus tai asunnon vuokraus, joista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) ja huoneenvuokralaissa (481/1995). Lisäksi erityyppisin yhtiömuotoisin järjestelyin voidaan häivyttää suoraa omistusta, esimerkiksi myymällä yritys, joka omistaa kiinteistön. Näihin muihin kiinteistöjen hallintamuotoihin on tunnistettu liittyvän vastaavia mahdollisia riskejä kansallisen turvallisuuden ja huoltovarmuuden

kannalta kuin kiinteistöjen omistukseen. Puolustusministeriö on helmikuussa 2022 käynnistänyt tutkimushankkeen, jossa perehdytään eri työkaluihin, joita hyödyntämällä pystyttäisiin valvomaan muita kiinteistön vallankäytön mekanismeja, kuin suoraa omistusoikeutta. Tavoitteena on selvittää kiinteän omaisuuden muiden kuin omistukseen perustuvien hallintamuotojen valvonta- ja luvitusmahdollisuuksia ja –tarpeita sekä arvioida, millaiset toimenpiteet voisivat olla tavoitteisiin nähden tehokkaita ja toteuttamiskelpoisia.

Muiden hallintamuotojen valvonta on kuitenkin haastavampaa kuin kiinteistöjen omistuksen, koska kaikista hallinnan muodoista ei ylläpidetä yhtenäisiä rekistereitä, pl. huoneistotietojärjestelmä, joka kansallisena järjestelmänä voisi mahdollistaa osakehuoneistojen vaihdannan seurannan, sekä tiettyjen maanvuokrasopimusten kirjaaminen Maanmittauslaitoksen rekistereihin. Hankkeen tulosten perusteella arvioidaan, onko kiinteistöjen muiden kuin omistusperusteisten hallintamuotojen valvonnan kehittämiseksi tarvetta ja edellytyksiä. Kuitenkin jo tässä vaiheessa voidaan todeta, että mikäli valvontaa ryhdyttäisiin kehittämään, edellytettäisiin paitsi toimivaltaa koskevaa lainsäädäntöä, myös kiinteistöjen hallintaoikeuksien ja niiden vaihdannan systemaattisen seurannan kokonaisvaltaista järjestämistä sekä resurssija seurannan järjestämiseen.

Ulkomaalainen ei saa kiinteistökaupan kautta viisumioikeutta Suomeen, vaan viisumihakemus käsitellään Schengenin viisumisäännösten mukaan normaalisti. Mikäli hakija on hankkinut omistukseensa Suomesta kiinteistön tai asunto-osakkeen, tulee hänen esittää ensimmäisellä kerralla viisumia hakiessaan todisteeksi kauppakirja hankitusta asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä. Jatkossa hakija jättää viisumihakemuksen liitteeksi isännöitsijäntodistuksen tai kiinteistöverotuspäätöksen. Asunto-osakkeen tai kiinteistön omistaminen on viisumiohjeissa mainittu peruste viisumihakemuksen jättämiselle. Tähän ohjeeseen ei ole tehty tai harkinnassa muutoksia tällä hetkellä. Kiinteistön tai asunto-osakkeen omistus Suomessa ei suoraan vaikuta viisumin myöntämisedellytyksiin.

Helsingissä 3.5.2022

Puolustusministeri Antti Kaikkonen