

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetun lain kumoamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan kumottavaksi ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annettu laki. Sopimus Suomen liittymisestä Euroopan unioniin edellyttää, että Suomi poistaa laissa olevat rajoitukset ulkomailla asuvien oikeudesta hankkia Suomessa vapaa-ajan

asuntoja. Ulkomaalaisten kiinteistönhankintojen lupamenettelystä luovuttaisiin samalla myös rajavyöhykkeellä ja suoja-alueilla.

Tarkoituksena on, että ehdotettu laki tulisi voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Lakia ehdotetaan sovellettavaksi 1 päivästä tammikuuta 2000 alkaen.

**PERUSTELUT**

**1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset**

Ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annettu laki (1613/1992) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 1993. Laki poisti ETA-sopimuksen edellyttämällä tavalla kansalaisuuteen perustuneen kattavan lupamenettelyn, josta oli säädetty vuonna 1939 ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta sekä osakkeita annetussa laissa (219/1939).

Euroopan yhteisön perustamissopimuksen III osaston 4 luvun 56-60 (entiset 73 b - 73 g) artikla sisältävät pääomien vapaata liikkuuutta koskevat määräykset. Näiden tarkoituksena on kieltää kaikki pääomaliikkeitä ja maksuja koskevat rajoitukset niin jäsenvaltioiden kuin jäsenvaltioiden ja kolmansien maiden välillä. Pääomanliikkeitä koskevien rajoitusten kieltäminen merkitsee sitä, että jäsenvaltio ei voi rajoittaa toisten jäsenvaltioiden kansalaisten ja yritysten oikeutta hankkia omistukseensa yrityksiä tai kiinteää omaisuutta. Tästä pääsäännöstä poikkeaminen on sallittu vain 57-60, 297 ja 301 artiklassa määritellyin edellytyksin.

Kiinteän omaisuuden hankkimisen osalta

liittyminen Euroopan unioniin velvoittaa poistamaan EU-maiden kansalaisten osalta laissa olevat rajoitukset ulkomailla asuvien oikeudesta hankkia Suomessa vapaa-ajan asuntoja. Liittymisasiakirjan 87 artiklaan sisältyvän siirtymämääräyksen mukaan voimassa olevan lain soveltamista voidaan kuitenkin jatkaa viiden vuoden ajan liittymisajankohdasta, vuoden 1999 loppuun saakka.

Ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annettuun lakiin sisältyvä kiinteistönhankintojen valvontamenettely koskee ulkomailla asuvia. Ulkomailla asuvilla tarkoitetaan henkilöä, jolla ei ole kotipaikka Suomessa. Ulkomailla asuvana ei kuitenkaan pidetä henkilöä, jolla on aiemmin ollut kotipaikka Suomessa yhtäjaksoisesti vähintään viiden vuoden ajan. Luvanhakuvelvollisia ovat myös ulkomainen yhteisö ja säätiö sekä ulkomailla asuvien määräysvallassa oleva suomalainen yhteisö.

Luvanvaraisia ovat kiinteistönhankinnat rajavyöhykelaisissa (403/1947) tarkoitettulla rajavyöhykkeellä sekä Suomen alueen valvonnasta ja sen alueellisen koskemattomuuden turvaamisesta annetun asetuksen (1069/1989) nojalla suoja-alueeksi määrättyil-

lä suoja-alueilla. Lupa voidaan näillä alueilla myöntää vain, jos siihen on erityisen painavia syitä.

Ulkomailla asuva ja ulkomainen yhteisö tarvitsee luvan kiinteistön hankkimiseen myös, milloin kiinteistö on ilmeisesti tarkoitettu käytettäväksi vapaa-ajan asumiseen tai virkistykseen. Lupa on lain mukaan evättävä, milloin ulkomailla asuvien kiinteistönhankintojen kasvusta aiheutuva kiinteistöjen hintojen kohoaminen uhkaa heikentää Suomessa asuvien mahdollisuuksia hankkia kyseiseltä alueelta kiinteistöjä tai milloin kiinteistöjen käyttäminen rakentamiseen vaikeuttaa kaavoituksen toteuttamista tai aiheuttaa huomattavaa haittaa luonnonsuojelulle tai haittaa tärkeää yleistä etua. Eräät laissa mainitut perheoikeudelliset saannot ja lähisukulaisten väliset luovutukset eivät ole luvanvaraisia.

Lupaviranomaisena toimii se alueellinen ympäristökeskus, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Valvonnessa hyödynnetään maanmittaushallinnon ylläpitämää kiinteistöjen kauppahintarekisteriä. Ympäristöministeriö huolehtii ulkomailla asuvien kiinteistönhankintojen yleisestä seurannasta.

Lakiin sisältyy valtuuslauseke, jonka nojalla on mahdollista asetuksella säätää kaikki ulkomailla asuvien kiinteistönhankinnat luvanvaraisiksi. Valtuuslausekkeen käytön edellytyksenä on, että ulkomailla asuvien kiinteistönomistuksen valtakunnallinen tai alueellinen kasvu uhkaa aiheuttaa vakavia taloudellisia, yhteiskunnallisia tai ympäristöä koskevia alakohtaisia tai alueellisia vaikeuksia. Lisäksi edellytetään, että kyseiset vaikeudet ovat todennäköisesti pysyviä.

Vuosina 1993-1998 oli ulkomailla asuva ostajana yhteensä 1743 kiinteistönkaupassa eli keskimäärin 290 kiinteistönkaupassa vuosittain. Noin puolet kaupoista tehtiin vapaa-ajan asumista tai virkistystä varten. Kaikki kaupat eivät ole kuuluneet lupamenettelyn piiriin ostajan ja myyjän välisen suhteeseen vuosiksi tai sen vuoksi, että ostaja on aiemmin asunut vähintään viisi vuotta Suomessa.

Ulkomailla asuvien ostamien alueiden määrä on vuosittain vaihdellut yhteensä 661 hehtaaria 1620 hehtaariin. Kaikkiaan ulkomailla asuvat on vuosina 1993-1998 ostaneet Suomesta yhteensä 5370 hehtaaria maata. Kaupoissa on käytetty rahaa yhteensä noin 540 miljoonaa markkaa. Ulkomailla asuvien maksamat hehtaarihinnat eivät ole poiken-

neet Suomessa asuvien ostajien maksamista hinnoista.

Vapaa-ajan asumiseen tai virkistykseen käytettävän kiinteistön hankkimiseen myönnettiin eniten lupia heti uuden lain tultua voimaan vuonna 1993, yhteensä 130 lupaa ja seuraavana vuonna vielä 115 lupaa. Myönnettyjen lupien määrä on sittemmin vähentynyt, esimerkiksi vuonna 1998 myönnettiin 72 lupaa ja tänä vuonna lokakuun loppuun mennessä 50 lupaa. Suurimpana ostajaryhmänä ovat olleet Saksassa asuvat ja toiseksi suurimpana Ruotsissa asuvat. Pohjoismaiden ja EU-maiden lisäksi ostajia on ollut myös muun muassa Sveitsistä, Virosta ja Venäjältä.

Ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen osuus Suomen kiinteistömarkkinoilla on pysynyt vähäisenä, vaikka kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta pääsääntöisesti luovuttiin vuoden 1993 alusta lukien. Ulkomailla asuva tai ulkomainen yhteisö on ollut tuon ajankohdan jälkeen ostajana vuosittain keskimäärin vain noin 0,4 %:ssa kaikista kiinteistönkaupoista. Aiemmin oli vuotuisista kiinteistönluovutuksista lähes saman verran sellaisia, joissa luovutuksensaajana oli ulkomaalainen tai ulkomaalaiseen rinnastettava yhteisö, 1980-luvulla 0,3 %.

Ulkomailla asuvien tai ulkomaisten yhteisöjen vapaa-ajan asumista tai virkistystarkoituksia varten tekemien kiinteistönkauppojen ei ole havaittu aiheutuvan haittaa luonnonsuojelulle tai yleiselle edulle. Ulkomailla asuvien kiinteistönhankinnat eivät tilastojen mukaan ole myöskään aiheuttaneet kiinteistöjen hintojen kohoamista. Yhtään lupaa ei näillä perusteilla ole lupakäsittelyssä hylätty.

Rajarauhan sekä yleisen järjestyksen ja turvallisuuden voimassa pitämiseksi on Suomen ja Venäjän väliselle rajalle muodostettu rajavyöhykelain nojalla rajavyöhyke. Rajavyöhykkeeseen kuuluu maarajalla enintään kolmen ja merirajalla enintään neljän kilometrin levyinen vyöhyke, ellei sisäasiainministeriö ole toisin määrännyt. Liikkuminen ja oleskelu rajavyöhykkeellä on ilman rajavalvontaviranomaisen lupaa pääsääntöisesti kielletty. Valtakunnan rajalle vievien teiden sekä rakennusten rakentamiseen viisisataa metriä lähemmäksi rajaa muuhun kuin valtion tarpeeseen tarvitaan sisäasiainministeriön lupa.

Suomen alueellisen koskemattomuuden valvonnan tehostamiseksi valtioneuvosto on päätöksellään määrännyt valtakunnan turval-

lisuuden vuoksi tärkeitä alueita erityisiksi suoja-alueiksi sekä antanut ulkomaalaisten samoin kuin ulkomaisten alusten ja ilma-alusten niillä liikkumista ja oleskelua koskevia määräyksiä (318/1990), jäljempänä valtioneuvoston suoja-aluepäätös. Päätös perustuu Suomen alueen valvonnasta ja sen alueellisen koskemattomuuden turvaamisesta annettuun asetukseen.

Valtioneuvoston suoja-aluepäätöksessä on vahvistettu rajat yhteensä 22:lle merialueelle sijaitsevalle suoja-alueelle. Päätös sisältää myös ulkomaalaisia ja ulkomaaisia aluksia koskevia liikkumis- ja oleskelurajoituksia.

Ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetun lain voimassa ollessa ei rajavyöhykkeelle tai suoja-alueille ole kohdistunut lainkaan ulkomailla asuvien tai ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintoja.

Edellä selostettuja liikkumis- ja rakentamisrajoituksia rajavyöhykkeellä sovelletaan kaikkiin riippumatta henkilön asuinpaikasta ja kansalaisuudesta sekä siitä, omistaako hän mahdollisesti kiinteistön rajavyöhykkeen alueella. Kyseessä olevat rajoitukset riittävät turvaamaan Suomen rajavalvonnan tavoitteet näillä alueilla eikä ulkomailla asuvien tai ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen rajoittamiselle siten ole erityisiä perusteita. Vastaavasti suoja-alueilla voimassa olevat ja niille ehdotettavat nykyistä rajatummat liikkumis- ja oleskelurajoitukset ovat riittäviä eikä niillä ole tarpeen pysyttää kiinteistöjen hankkimiseen liittyviä rajoituksia.

Puolustusministeriön asettama aluevalvontatoimikunta on yksimielisessä mietinnössään (komiteamietintö 1999:4) 31 päivänä toukokuuta 1999 ehdottanut, että suoja-aluejärjestelmä säilytetään. Valtakunnan turvallisuuden ja aluevalvonnan järjestämisen kannalta tärkeitä rajoiltaan tarkkaan määrättyjä Suomen aluevesien osia voitaisiin asetuksella säätää erityisiksi suoja-alueiksi. Maa-alueille suoja-alueita ei siten voitaisi perustaa. Suoja-alueista merellä liikkujille aiheutuvien haittojen minimoimiseksi suoja-alueet pyritään rajoittamaan lukumäärältään vain ehdotetun välttämättömiin ja mahdollisuuksien mukaan alueeltaan nykyisiä pienemmiksi. Suoja-alueilla luvanvaraista olisivat eräät vedenalaiset toiminnot ja liikkuminen yleisen väylän ulkopuolella 100 metriä lähempänä sellaista suoja-alueella olevaa puolus-

usvoimien kohdetta, johon maihinnoisuus on lain nojalla merkitty kielletyksi. Toimikunnan ehdottamia säännöksiä sovellettaisiin kaikkiin Suomen alueella laillisesti oleviin henkilöihin ja aluksiin kansallisuudesta riippumatta. Voimassa olevat rajoitukset koskevat vain ulkomaalaisia ja ulkomaaisia aluksia.

Ulkomailla asuvien kiinteistönhankintojen luvanvaraisuuden kumoaminen olisi suhteellisuusperiaatteen mukainen järjestely myös aluevalvontatoimikunnan ehdottamilla uudentyyppisillä suoja-alueilla.

Suomen liittymisasiakirjan siirtymämääräys velvoittaa poistamaan kiinteistöjen hankkimista koskevat rajoitukset vain unionin jäsenvaltioiden osalta. Edellä selostetun perusteella ei nykyisiä rajoituksia voida pitää perusteltuina myöskään unionin ulkopuolisiinkaan maihin nähden.

Edellä olevan perusteella ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annettu laki ehdotetaan kumottavaksi.

## **2. Esityksen taloudelliset, organisatoriset ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset**

Ulkomailla asuvien kiinteistönhankintoja Suomessa koskevan lupamenettelyn kumoamisella ei ennakoida olevan kiinteistöihin kohdistuvaa kysyntää lisääviä ja siihen liittyviä taloudellisia vaikutuksia.

Lupamenettelyn kumoaminen ja seuranta-menettelyn lopettaminen vapauttaa 13 alueellisessa ympäristökeskuksessa ja ympäristöministeriössä voimavaroja yhteensä 1-2 henkilötyövuotta. Vapautuvat voimavarat kohdennetaan 1 päivänä tammikuuta 2000 voimaan tulevan uuden maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti tehtäviin sekä lisääntyneisiin luonnonsuojelun tehtäviin.

Loma-asumiseen ja virkistykseen käytettävien alueiden hankinnan luvanvaraisuuden kumoamisella ei ennakoida olevan ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Vuoden 1997 alusta lukien tulivat luonnonsuojelulainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä voimaan rantarakentamista koskevat rakennuslain (370/1958) säännökset, jotka ohjaavat rakentamista rantavyöhykkeellä ja samalla loma-asutusta varten rannoilta hankittavan maan kysyntää. Vastaavat säännökset sisältyvät uuteen maankäyttö- ja rakennuslakiin.

**3. Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu virkатыönä ympäristöministeriössä. Esityksen valmistelun yhteydessä on neuvoteltu oikeusministeriön, sisäasiainministeriön, puolustusministeriön, maa- ja metsätalousministeriön sekä kauppa- ja teollisuusministeriön kanssa.

kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Lakia ehdotetaan Suomen ja EU:n liittymisasiakirjan mukaisesti sovellettavaksi 1 päivästä tammikuuta 2000 alkaen. Ennen vuoden vaihdetta vireille tulevat hakemusasiat käsitellään kumottavaksi ehdotetun lain mukaisesti ja tämän jälkeen vireille tulevat raukeavat.

**4. Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan heti

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

**Laki****ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetun lain kumoamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

**1 §**

Tällä lailla kumotaan ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta 30 päivänä joulukuuta 1992 annettu laki (1613/1992) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

**2 §**

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta.

Lupahakemukset, jotka on kumottavan lain nojalla pantu vireille ennen 1 päivää tammikuuta 2000, käsitellään kuitenkin loppuun sanotun lain mukaisesti.

Helsingissä 3 päivänä joulukuuta 1999

**Tasavallan Presidentti**

**MARTTI AHTISAARI**

Ympäristöministeri *Satu Hassi*