

Hallituksen esitys Eduskunnalle valtion kiinteistövarallisuutta koskeväksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki valtion omistaman kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta. Lakia sovellettaisiin valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamiseen, maaomaisuuden vuokraamiseen ja erityisten oikeuksien myöntämiseen, jollei erikseen ole toisin säädetty. Laki olisi toimivalta- ja yleislaki, ja se koskisi valtion virastoja ja laitoksia, tasavallan presidentin kansliaa, valtion liikelaitoksia ja talousarvion ulkopuolisia valtion rahastoja, kun ne luovuttavat valtion kiinteistövarallisuutta valtio-omistuksen ulkopuolelle. Laissa määriteltäisiin valtion kiinteistövarallisuus, jolla tarkoitettaisiin valtion omistamia kiinteistöjä ja muita maa- ja vesialueita, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita, valtion maalla sekä toisen maalla olevia valtion rakennuksia ja valtiolle kuuluvia erityisiä oikeuksia. Laki ei koskisi valtionhallinnon sisäisiä vuokrauksia eikä hallinnansiirtoja.

Valtion kiinteistövarallisuutta saataisiin luovuttaa toisen omaksi, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta valtion omistuksessa. Kiinteistövarallisuutta, jonka käypä hinta on yli kymmenen miljoonaa euroa tai jonka merkitys luonnon-suojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun kannalta on erittäin huomattava, ei saisi luovuttaa esitetyn lain perusteella vaan luovutus edellyttäisi aina eduskunnan suostumusta. Ulkomailla olevaa valtion kiinteistövarallisuutta saataisiin kuitenkin luovuttaa, kuten nykyisinkin, omaisuuden arvosta riippumatta.

Esityksessä ehdotetaan, että kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättäisi valtioneuvosto silloin, kun omaisuuden arvo on suurempi kuin viisi miljoonaa euroa mutta enintään kymmenen miljoonaa euroa sekä tasa-

vallan presidentin kanslia, ministeriö, rahasto tai liikelaitos silloin, kun omaisuuden arvo on enintään viisi miljoonaa euroa. Valtioneuvosto voisi siirtää ministeriön esityksestä sen päätösvaltaa ministeriön alaiselle virastolle tai laitokselle. Kauppahinnan tai muun vastikkeen tulisi pääsääntöisesti olla käypä.

Esityksessä ehdotetaan, että lailla säädeltäisiin myös maanvuokrasopimuksella maaomaisuuden vuokralle antamista. Lailla ei olisi näin ollen tarkoitus säädellä huoneenvuokrasopimuksilla tehtäviä vuokrauksia. Valtion maaomaisuutta saataisiin vuokrata, jos vuokraaminen on taloudellisesti kannattavaa tai muuten omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Vuokran suuruus tulisi päättää liiketaloudellisin perustein. Eri-tyisen painavasta syystä vuokra voisi olla liiketaloudellisin perustein määräytyvää vuokraa alempi tai sen perimisestä voitaisiin lupaa. Valtioneuvosto päättäisi vuokraamisesta silloin, kun vuokrattavan omaisuuden käypä hinta on yli kymmenen miljoonaa euroa vuokra-ajasta riippumatta sekä silloin, kun omaisuuden käypä hinta on yli viisi miljoonaa euroa ja vuokra-aika on pidempi kuin 30 vuotta tai jos vuokrauksella on periaatteellisesti huomattava merkitys. Muuten vuokraamisesta päättäisi tasavallan presidentin kanslia, ministeriö tai liikelaitos. Ministeriö voisi siirtää päätösvaltaansa alaiselleen virastolle tai laitokselle.

Kuntia ei asetettaisi uudessa laissa luovutuksensaajana erityisasemaan.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan uuteen lakiin sisällytettäväksi valtuus säätää valtioneuvoston asetuksella valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtion omistukseen, valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta, hoidosta ja käytöstä sekä rekisteröinnistä ja luetteloinnista. Valtioneuvoston asetuksella valtuutettaisiin säätämään myös kiinteistöva-

rallisuuden vuokraamisesta valtiolle ja valtion kiinteistövarallisuuden ulosvuokraamisesta. Valtion omistaman maaomaisuuden vuokraamisesta säädettäisiin kuitenkin uudessa laissa.

Ehdotetun valtion kiinteistövarallisuus-määritelmän vuoksi esitetään muutettavaksi myös valtion talousarviosta annetun lain 24 §:ää ja valtion liikelaitoksista annettua lakia siten, että näitä lakeja ei sovellettaisi valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluvien osakkeiden luovuttamiseen.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan säädettäväk-

si määräaikainen laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä. Laki, joka olisi voimassa vuoden 2004 loppuun saakka, olisi sisällöltään vastaava kuin vuoden 2001 loppuun voimassa ollut saman niminen määräaikainen laki.

Lailla oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta kumottaisiin laki oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	3
YLEISPERUSTELUT.....	4
1. Johdanto	4
2. Nykytila.....	5
3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	10
4. Esityksen vaikutukset	12
5. Asian valmistelu	14
6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	14
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	15
1. Lakiehdotusten perustelut	15
1.1. Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.....	15
1.2. Laki valtion talousarviosta.....	26
1.3. Laki valtion liikelaitoksista	26
1.4. Laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä	27
2. Tarkemmat säännökset	27
3. Voimaantulo	27
LAKIEHDOTUKSET	28
oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.....	28
valtion talousarviosta annetun lain 24 §:n muuttamisesta	32
valtion liikelaitoksista annetun lain 23 ja 24 §:n muuttamisesta.....	33
eräistä kiinteistöjärjestelyistä.....	34
LIITE	35
RINNAKKAISTEKSTIT	35
valtion talousarviosta annetun lain 24 §:n muuttamisesta	35
valtion liikelaitoksista annetun lain 23 ja 24 §:n muuttamisesta.....	36

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Nykyinen 1 päivänä lokakuuta 1978 voimaan tullut laki oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia (687/1978), jäljempänä luovutuslaki, kuin myös sitä edeltänyt vuonna 1922 säädetty laki valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion erinäistä maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia (175/1922) perustuvat näkemukseen, että valtion maaomaisuuden luovuttamiseen suhtaudutaan varsin pidättyvästi. Valtionhallinto ja valtion tehtävät ovat kuitenkin viimeisen 20 vuoden aikana muuttuneet merkittävästi. Valtiolle on kertynyt paljon kiinteistövarallisuutta, jota ei enää tarvita valtion tarpeisiin, eikä sille ole enää valtion käyttöä. Pyrkimyksenä on luovuttaa tai vuokrata tarpeeton kiinteistövarallisuus yhteiskunnan tehokkaaseen käyttöön ja vapauttaa valtiolle kiinteistövarallisuuteen tarpeettomasti sidottua pääomaa. Voimassa olevan lain tavoitteet eivät näiltä osin vastaa muuttunutta tilannetta, koska lain periaatteena on ollut pitkälti se, ettei valtion omaisuutta luovuteta. Tästä on voitu poiketa vain, jos pidemmälläkin aikavälillä on ollut nähtävissä, ettei omaisuutta tarvita valtion käyttöön.

Voimassa oleva luovutuslaki on mahdollistanut harkinnanvaraisten tukien myöntämisen luovutuksen saajalle ja vuokraajalle, kun maaomaisuuden luovutuksissa ja vuokrauksissa on käytetty käypää alempaa vastiketta tai vuokraa. Käytäntö ja ajattelutapa ovat tässä suhteessa muuttuneet. Lähtökohtaisesti periaate tulisi olla, että luovutusten ja vuokrausten kautta ei hallinnon päätöksin annettaisi valtion tukea tai avustusta kiinteistövarallisuuden saajille tai maaomaisuuden vuokraajille. Perustuslaissa tarkoitetut hyvän hallinnon periaatteet luovutusten saajien yhdenvertaisessa kohtelussa, toimien läpinäkyvyydessä ja periaatteiden ja menettelyjen selkeydessä on otettu esityksessä huomioon. Ehdotetun lain säännökset vastaisivat näin uuden perustuslain periaatteita ja ne olisivat johdonmukaisia perustuslaissa ja uudessa valtionavustuslaissa (688/2001) tehtyjen linjausten kanssa.

Valmistelussa lähtökohtana on ensinnäkin ollut se, että merkittävät kiinteistövarallisuuden luovutukset kuuluvat edelleen eduskunnan päätösvaltaan. Toiseksi valmistelussa on huomioitu se, että harkinnanvaraisista valtionavustuksista päättäminen kuuluu lähtökohtaisesti eduskunnan budjettivaltaan. Kolmanneksi valtion ja kuntien väliset taloudelliset suhteet ovat muuttuneet erityisesti 1990-luvun valtionosuusuudistuksen ja liikelaitostamisten johdosta. Kaavoitusmonopolinsa johdosta kunnilla on myös mahdollisuus entistä paremmin saada käyttöönsä kiinteistövarallisuutta.

Esityksessä ehdotetaan otettavaksi käyttöön uusi valtion kiinteistövarallisuuden määritelmä. Kiinteistövarallisuutta olisivat kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaiset kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä muut maa- ja vesialueet, niiden määräalat sekä osuudet niihin, valtion maalla sekä toisen maalla olevat valtion rakennukset ja näiden osuudet sekä valtiolle kuuluvat erityiset oikeudet. Muutoksena voimassa olevaan luovutuslakiin, myös asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja osakkeet sellaisissa yhtiöissä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta, kuuluisivat valtion kiinteistövarallisuuden piiriin. Asunto- ja kiinteistöosakkeiden ja kiinteän omaisuuden luovuttamisen erilaista säätelyä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Omistuksen erilaisuudesta huolimatta kyse on kiinteän omaisuuden hallinnasta.

Nykyinen toimivaltarakenne säilyisi entisellään niin, että eduskunta päättäisi edelleen merkittävimmistä luovutuksista. Lisäksi päätösvaltaan vaikuttavista rahamääristä säädettäisiin laissa eikä asetuksella kuten nykyisin.

Nykyisen lain käsitteet ja terminologia eivät myöskään enää vastaa muuttunutta lainsäädäntöä ja muuttunutta käytäntöä.

2. Nykytila

Laki oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia ja asetus oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia

Valtion kiinteän omaisuuden luovuttamisesta säädettiin vuoden 1919 hallitusmuodon 74 §:ssä, jonka mukaan "valtion maaomaisuutta sekä veroja ja tuloatuottavia oikeuksia älköön toisen omaksi luovutettako taikka pantattako, ellei sitä ole laissa myönnetty". Vuonna 1922 annettiin valtion maaomaisuuden luovutusta säätelevä laki valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion erinäistä maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia. Vuoden 1922 lain mukaan valtioneuvostolla oli oikeus luovuttaa valtion maaomaisuutta, mikäli valtion ilmeinen etu vaati sitä, eikä omaisuutta tarvittu valtion tarkoituksiin. Lisäksi laissa oli lueteltu minkälaista omaisuutta voitiin luovuttaa. Suhtautuminen valtion omaisuuden luovuttamiseen oli erityisen pidättyvä. Laki kumottiin vuonna 1978, jolloin annettiin nykyinen 1 päivänä lokakuuta 1978 voimaan tullut laki oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia sekä siihen liittyvä asetus oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia (luovutuslaki ja luovutusasetus).

Hallitusmuodon 74 §:ää muutettiin vuonna 1991 Suomen hallitusmuodon VI luvun muuttamisesta annetulla lailla (1077/1991) niin, että valtion kiinteää omaisuutta voitiin luovuttaa eduskunnan suostumuksella tai sen mukaan kuin lailla säädetään. Säännös on samansisältöisenä perustuslain 92 §:n 2 momentissa.

Vuoden 1991 hallitusmuodon muutoksella korvattiin maaomaisuuden käsite käsitteellä kiinteä omaisuus. Valtion kiinteän omaisuuden luovuttamisen edellytyksiä väljennettiin siten, että omaisuutta voitaisiin aina luovuttaa eduskunnan suostumuksen nojalla, jolloin laki ei olisi välttämätön. Lailla voidaan myös säätää luovuttamisen edellytyksistä niin, ettei eduskunnan suostumustakaan välttämättä tarvittaisi yksittäisiin luovutuksiin. Toisaalta uudistuksen tarkoituksena oli tehdä selkeäksi se, että oli mahdollista säätää valtuuttava

yleislaki, jossa säädettäisiin edelleen vaadittavaksi eduskunnan hyväksyntä merkittävimpiin luovutuksiin. Muuta kiinteää omaisuutta voidaan sen sijaan luovuttaa yleislaissa säädettyjen periaatteiden mukaisesti viemättä luovutusta eduskunnan päätettäväksi. Vuoden 1991 muutoksella poistettiin erillinen säännös tuloatuottavasta omaisuudesta, koska velvollisuudella säätää lailla valtion tuloatuottavan omaisuuden hoidosta ja käytöstä ei enää ollut olennaista itsenäistä merkitystä.

Eduskunta on säätänyt vuosittain muutamia yksittäisiä luovutuksen mahdollistavia erityislakeja sekä viime vuosina antanut suostumuksensa talousarvion yhteydessä muuttamiin luovutuksiin. Eduskunnan säätämien erityislakien perusteella luovutettiin suuri määrä ammatillisten oppilaitosten kiinteistöjä rakennuksineen vuosina 1994—1996 koulutuksen jatkamisesta vastaaville kunnille ja kuntayhtymille. Luovutukset tapahtuivat korvauksetta, mutta niihin liittyi saatujen valtionavustusten palautusvelvollisuus, mikäli omaisuus luovutettaisiin toiselle, käyttötarkoitus muutettaisiin tai toiminta lopetettaisiin. Valtionhallinnon varsinaiselle toiminnalle tarpeetonta kiinteistövarallisuutta varten perustettiin vuonna 1998 valtion kokonaan omistama, valtiovarainministeriön alaisuudessa toimiva Kapiteeli Oy. Yhtiölle luovutettiin varsinaiselle valtionhallinnolle tarpeetonta omaisuutta vuosina 1998 ja 1999 eduskunnan talousarvion yhteydessä antaman suostumuksen ja vuonna 2000 eräistä kiinteistöjärjestelyistä annetun lain (339/2000) perusteella. Mainittu erityislaki oli voimassa vuoden 2001 loppuun ja yhtiölle luovutettiin lain nojalla omaisuutta apportina vielä vuoden 2001 lopulla.

Voimassa olevalla vuoden 1978 luovutuslailla ei ollut tarkoitus muuttaa aikaisemmin vallinnutta pääperiaatetta vaan omaisuuden luovutuksissa tuli edelleen noudattaa pidättyvyyttä. Luovutuksille on laissa selvästi määritellyt edellytykset. Omaisuutta voidaan luovuttaa vain edellyttäen, ettei sitä, myös odotettavissa oleva kehitys huomioon ottaen, tarvita valtion tarkoituksiin ja mikäli luovutusta on pidettävä omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaisena. Valtion maaomaisuuden vaihtaminen on katsottu olevan

suositeltavampaa kuin myyminen, koska näin valtio saa luovutuksessa vastikkeeksi maata.

Ennen luovutuslain säätämistä lainsäädäntöön ei sisällynyt yleisiä säännöksiä siitä, miten valtion maaomaisuutta voidaan antaa vuokralle. Luovutuslaisissa vuokraamisen edellytykset ja päätöksenteko järjestettiin pääsääntöisesti samojen periaatteiden mukaan kuin luovuttaminenkin. Vuokrauksen edellytykset ovat kuitenkin väljemmät kuin luovutukselle asetettavat ehdot ja lain perustelujen mukaan valtion maaomaisuutta tulee yleensä mieluummin antaa vuokralle kuin luovuttaa valtion omistuksesta.

Nykyistä luovutuslakia on muutettu vuonna 1982 siten, että kiven, soran, hiekan, turpeen ja muiden näihin verrattavien maankamaran aineiden ottamista muuhun kuin kotitarvekäyttöön tarkoittavien oikeuksien myöntämistä valtion maaomaisuuteen koskevat samat edellytykset ja menettelytavat kuin valtion maaomaisuuden luovuttamista. Perusteena muutokselle oli se, että joissakin tapauksissa valtion mailta luovutettiin maa-aineksia niin suuria määriä, että oikeuden myöntäminen vaikutuksiltaan rinnastui valtion alueen luovuttamiseen. Vuoden 1988 alusta voimaan tullessa valtion liikelaitoksista annetussa laissa (627/1987) säädettiin, että luovutuslakia sovelletaan liikelaitoksiin. Tämän vuoksi luovutuslakia muutettiin vuonna 1988 niin, että liikelaitoksille annettiin oikeus päättää hallinnassaan olevan maaomaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta silloin, kun maaomaisuuden arvoa on pidettävä vähäisenä.

Luovutuslailla säädetään valtioneuvoston, valtion virastojen ja laitosten sekä valtion liikelaitosten oikeudesta luovuttaa ja vuokrata valtion maaomaisuutta sekä myöntää siihen erityisiä oikeuksia. Valtion talousarvion ulkopuoliset valtion rahastot noudattavat luovutuslakia sen mukaan kuin niitä koskevissa laeissa on säädetty. Luovuttamisella tarkoitetaan kauppaa, vaihtoa ja lahjaa. Vuokraamisella tarkoitetaan sekä maanvuokrasopimuksella vuokraamista että sellaisia huoneenvuokrasopimuksia, joissa rakennuksen vuokramiehelle on luovutettu maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi. Se, mitä laissa säädetään valtion maaomaisuudesta, koskee myös valtiolle kuuluvia kalastusoikeuksia,

vesivoiman käyttöoikeuksia, nautintaoikeuksia, maankamaran aineiden ja luonnontuotteiden ottamista määrättyltä alueelta tarkoittavia sekä muita sellaisia valtiolle tuloa tuottavia pysyviä maa- ja vesialueiden käyttöoikeuksia samoin kuin toisen maalla olevia valtion rakennuksia.

Valtion maaomaisuutta saadaan luovuttaa, jollei omaisuutta myös odotettavissa oleva kehitys huomioon ottaen tarvita valtion tarkoituksiin ja jos luovuttamista on pidettävä omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaisena. Omaisuutta, jonka taloudellinen arvo on suuri tahi jonka merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava, ei saa luovuttaa luovutuslain nojalla. Sen seikan selvittämiseksi, onko omaisuudella erittäin huomattava merkitys, on pyydettävä ympäristöministeriön lausunto. Ulkomailla olevaa maaomaisuutta saadaan kuitenkin luovuttaa, vaikka omaisuuden arvo on suuri.

Maaomaisuuden käytön tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti se käyttötarkoitus, johon omaisuus on osoitettu vahvistetuissa tai hyväksytyissä kaavoissa tai johon sitä muutoin on tarkoitus kaavan laatimista koskevien päätösten mukaan käyttää.

Valtion maaomaisuutta ei saa ilman erityistä syytä luovuttaa yksityistä rakennustoimintaa varten käytettäväksi loma-asuntotarkoituksiin. Tarkoituksena on varmistaa, ettei sellaisia valtion maita, jotka ovat tarpeen varata esimerkiksi yleiseen virkistyskäyttöön, peruuttamattomasti luovuteta. Luovuttamisen sallivana erityisenä syynä on pidetty luonnonsuojeluohjelmien toteuttamista.

Vuonna 1995 aloitetulla valtion kiinteistöjen ja toimitilojen hallinnan sekä niihin liittyvien palvelujen rakenteellisen järjestelyn avulla on pyritty entistä paremmin tukemaan virastojen toimintaa sekä parantamaan valtion omistajaohjausta ja pääoman tehokkuutta. Uudistuksilla on pyritty luomaan kiinteistöjen ja toimitilojen omistamista ja hallinnointia varten selkeä ja tehokas keskitetty järjestelmä. Valtion kiinteistö- ja toimitilaomaisuus jaettiin käyttö- ja vaihto-omaisuuteen. Käyttöomaisuus liittyy kiinteästi varsinaiseen

toimintaan ja omistus on tarkoitettu pitkäaikaiseksi. Vaihto-omaisuudeksi luokiteltavan, valtion toiminnoille tarpeettoman kiinteistövarallisuuden osalta tavoitteena on ollut pääoman tuoton parantaminen ja pääoman vapauttaminen. Kiinteistöhallintoa organisoitiin keskittämällä Valtion kiinteistölaitokselle valtion toimintojen edellyttämiä toimitiloja sekä siirtämällä sille myös virastojen ja laitosten toiminnalle tarpeetonta kiinteistövarallisuutta edelleen siirrettäväksi ja luovutettavaksi. Valtion omistamia metsä- ja vesialueita on siirretty liikelaitoksena toimivalle Metsähallitukselle. Kiinteistölaitos muutettiin vuonna 1999 valtion liikelaitokseksi (1 päivästä maaliskuuta 2001 alkaen Senaattikiinteistöt) ja keskittämistä on jatkettu. Vuodesta 1998 alkaen valtiolle tarpeetonta omaisuutta on pyritty luovuttamaan apporttina Kapiteeli Oy:lle. Yhtiön yhtenä tarkoituksena on huolehtia sille luovutetun valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnistä.

Vastaisuudessa valtion omistuksessa oleva kiinteistövarallisuus pyritään pitämään oikeanlaatuiseena ja -määräisenä ehdotettavan lain nojalla niin, ettei valtiolle kertyisi tarpeetonta, kustannuksia aiheuttavaa varallisuutta.

Valtion maaomaisuutta voidaan vaihtaa, vaikka sitä tarvittaisiinkin valtion tarkoituksiin, jos vastikkeeksi saatavaa maaomaisuutta voidaan käyttää samalla tai jollakin muulla tavalla valtion tarkoituksiin yhtä edullisesti kuin luovutettavaa omaisuutta taikka jos valtio tarvitsee vaihdossa saatavaa maaomaisuutta yleiseksi virkistys- tai luonnonsuojelualueeksi tai, kun luovutuksensaaja on kunta tai kuntayhtymä, valtio voi käyttää sitä muihin näihin verrattaviin tarkoituksiin.

Viime vuosina valtion maaomaisuutta on vaihdettu lähinnä suojelukohteisiin. Valtioneuvosto teki vuonna 1994 periaatepäätöksen, jonka mukaan kaikki valtion maa- ja muu kiinteistöomaisuus, jolla ei ole kyseessä olevan hallinnonalan tehtävien hoidon kannalta perusteltua ja tuottavaa käyttöä, on käytettävissä suojelukohteiden vaihtoihin. Tavoitteena oli edellytysten luominen yksityis- ja vanhojen metsien suojeluohjelman toteuttamiselle ja muiden suojeluohjelmiin kuuluvien yksityis- ja vanhojen metsien suojelutoimien nopeuttamiselle.

Kun valtion maaomaisuutta, joka aiotaan

myydä, on vahvistetussa tai hyväksytyssä kaavassa osoitettu tai sitä on kaavan laatimista koskevien päätösten mukaan tarkoitus käyttää asunto-, liike- tai teollisuustarkoituksiin taikka virkistys- tai luonnonsuojelualueeksi tai kunnan muita yleisiä tarpeita varten tai, jos omaisuudella muutoin voidaan katsoa olevan arvoa tällaisiin tarkoituksiin käytettynä, on etuoikeus sen saamiseen sillä kunnalla, jonka alueella omaisuus on.

Valtion kiinteistölaitos, Metsähallitus, Rahalliskeskus ja Tielaitos ovat vuosina 1997—2000 tehneet kuntien kanssa yhteensä noin 180 kiinteistökauppaa, joista myyntituloja on ollut yhteensä 256 miljoonaa markkaa (43,5 miljoonaa euroa). Kauppojen lisäksi on tehty 68 kiinteistöjen vaihtoa.

Valtion maaomaisuutta ei saa luovuttaa sen käypää arvoa alemmasta vastikkeesta, paitsi jos luovutuksensaaja on kunta tai kuntayhtymä, joille maaomaisuutta voidaan luovuttaa käypää arvoa alemmasta kohtuullisesta vastikkeesta. Erityisestä syystä maaomaisuutta saadaan luovuttaa käypää arvoa alemmasta vastikkeesta muullekin kuin kunnalle tai kuntaliitolle. Omaisuutta saadaan lahjoittaa kunnalle, jos siihen on erityisiä syitä. Muille kuin kunnille omaisuutta ei ole yleislain nojalla voinut lahjoittaa. Viime vuosina omaisuutta ei juurikaan ole luovutuslain nojalla lahjoitettu kunnille.

Lähtökohtaisesti luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Jos omaisuuden arvo on vähäinen eli asetuksen mukaan enintään 1,7 miljoonaa euroa (kymmenen miljoonaa markkaa), luovuttamisesta päättää se ministeriö, jonka hallinnonalaan luovutettava omaisuus kuuluu tai liikelaitos, jonka hallinnassa omaisuus on. Valtioneuvosto voi asianomaisen ministeriön esityksestä siirtää ministeriön päätöksentekovaltaa ministeriön alaiselle valtion virastolle tai laitokselle.

Viime vuosina yleinen käytäntö on ollut, että ministeriöiden päätösvaltaa on siirretty virastoille ja laitoksille. Virastot ja laitokset on oikeutettu päättämään yleisimmin enintään viiden miljoonan markan (0,8 miljoonan euron) arvoisen maaomaisuuden luovuttamisesta, mikäli kysymys ei ole luovutuksesta käypää arvoa alemmasta vastikkeesta tai lahjoituksesta.

Vuokraamisen edellytys on, että omaisuut-

ta ei ole tarpeen pitää valtion käytössä ja että vuokraaminen on omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista ottaen huomioon maaomaisuuden hyväksytyt tai suunnitellut kaavan mukainen käyttötarkoitus. Vuokraaminen ei saa vaikeuttaa suojelun tai rauhoituksen toteuttamista. Maaomaisuutta voidaan vuokrata yksityistä rakennustoimintaa varten loma-asuntotarkoituksiin käytettäväksi vain, jos alue on kaavassa osoitettu sanottuun tarkoitukseen tai alueelle on myönnetty poikkeus kaavoitusvaatimuksesta. Jos kysymys on rakentamisesta, jota kaavoitusvaatimus ei koske, tai vähäisestä rakentamisesta, vuokraajan pidentämisestä tai uudelleen vuokraamisesta tai muusta näihin verrattavasta syystä saadaan omaisuus vuokrata, sen jälkeen kun asianomaista kuntaa on kuultu.

Valtion maaomaisuutta ovat vuokranneet lähinnä Metsähallitus, Senaatti-kiinteistöt, Ratahallintokeskus ja Ilmailulaitos. Metsähallituksen maa-alueisiin kohdistuu noin 12 600 erilaista sopimusta. Näistä maanvuokrasopimuksella vuokrattuja loma-asuntoalueita on 1 669, liikealueita 531, asuntoalueita 191 ja maa-ainesten ottoalueita 400. Vuokraustoiminta on Metsähallituksen liiketoimintaa. Kokonaistulo maanvuokraustoiminnasta vuodelta 2000 oli noin 15 miljoonaa markkaa (2,5 miljoonaa euroa) ja vuodelta 2001 noin 3,02 miljoonaa euroa. Senaatti-kiinteistöjen maa-alueisiin kohdistuu noin 170 maanvuokrasopimusta, joista vuokratuloja on noin 1,1 miljoonaa euroa vuodessa. Suuri osa vuokrasopimuksista on tehty opiskelija-asuntotonteista ja yliopistoalueille sijoittuneiden yhteistyökumppaneiden kanssa. Ratahallintokeskuksen maa-alueisiin kohdistuu noin 1 000 maanvuokrasopimusta, joista vuokratuloja on noin 2,1 miljoonaa euroa vuodessa. Ilmailulaitos on maanvuokrasopimuksilla vuokrannut lentokenttäalueiden läheisyydestä maa-alueita lähinnä ydintoimintoihinsa liittyviä sekä Ilmailulaitoksen palvelutasoa parantavia toimintoja varten. Opetusministeriö on vuokranut historiallisia kulttuurirakennuksia jonkin verran esimerkiksi Turun linnan Turun kaupungille.

Valtion maaomaisuutta ei saa vuokrata käypää alemmasta vuokrasta. Vuokra saa olla käypää alempi tai sen perimisestä voidaan

luopua, jos vuokrataan kunnalle, kuntayhtymälle, yleishyödylliseen tarkoitukseen tai kun vuokrausta pidetään valtion edun mukaisena sekä muutoinkin erityisestä syystä. Pääsääntöisesti vuokratukset ovat tapahtuneet käyväällä vuokralla.

Vuokraamisesta päättää virasto tai laitos, jonka hallinnassa vuokrattava maaomaisuus on. Jos vuokra-aika on pitempi kuin viisi vuotta, päätöksen tekee asianomainen ministeriö. Liikelaitos päättää hallinnassaan olevan maaomaisuuden vuokraamisesta. Valtioneuvosto voi asianomaisen ministeriön esityksestä siirtää ministeriön päätöksentekovaltaa ministeriön alaiselle valtion virastolle tai laitokselle. Nettobudjetoidut virastot ja laitokset sekä liikelaitokset saavat vuokratulot oman toimintansa rahoittamiseen.

Yleinen käytäntö on ollut, että ministeriöt ovat oikeuttaneet hallinnonalansa viraston tai laitoksen päättämään yleisimmin enintään viiden miljoonan markan arvoisen maaomaisuuden vuokraamisesta, mikäli kysymys ei ole käypää vuokraa alemmasta vuokrauksesta tai vuokran perimisestä luopumisesta tai mikäli vuokrauksella ei ole periaatteellisesti huomattavaa merkitystä.

Vuokraamisesta päättää kuitenkin valtioneuvosto, jos vuokrattavan maaomaisuuden arvo on suuri eli yli viisi miljoonaa euroa, jos vuokra-aika on pitempi kuin 25 vuotta ja vuokrattavan omaisuuden arvo on yli 1,7 miljoonaa euroa tai jos vuokrauksella on periaatteellisesti huomattava merkitys.

Valtion maaomaisuuteen saadaan myöntää erityinen oikeus, jollei se haittaa omaisuuden käyttöä valtion tarkoituksiin eikä vaikeuta suojelua ja rauhoitusta eikä kaavojen laatimista tai toteuttamista. Erityisen oikeuden myöntämisestä päättää virasto tai laitos, jonka hallinnassa omaisuus on. Sopimus erityisen oikeuden myöntämisestä on tehtävä kirjallisesti. Oikeus vastikkeettomaan käyttöön saadaan myöntää vain, jos oikeus on vähäinen tai sen myöntämiseen vastikkeetta on muutoin erityisiä syitä. Kun erityinen oikeus koskee kiven, soran, hiekan, turpeen tai muiden näihin verrattavien maankamaraan aineiden ottamisesta muuhun kuin kotitarvekäyttöön tai käyttöoikeuden myöntämisestä valtiolle kuuluvaan vesivoimaan, on oikeuden myöntämisestä voimassa mitä maaomaisuus-

den luovuttamisen edellytyksistä, luovutuksesta perittävästä vastikkeesta sekä luovuttamisesta päättävästä viranomaisesta säädetään.

Tarkemmat säännökset siitä, milloin omaisuuden arvoa on pidettävä suurena tai vähäisenä on annettu asetuksella. Markkamääriä on korotettu vuoden 1978 jälkeen useampaan kertaan, viimeksi vuonna 1995 siten, että tällä hetkellä luovutettavan tai vuokrattavan maaomaisuuden arvoa on pidettävä suurena, jos omaisuuden käypä arvo on yli 30 miljoonaa markkaa ja vähäisenä, jos omaisuuden arvo ei ylitä kymmentä miljoonaa markkaa. Asetuksella (1084/2001) muutettiin markkamääräiset rajat euromääräisiksi.

Luovutuslaki koskee vain luovutuksia ja vuokrauksia valtiolta sen ulkopuolelle. Laki ei sisällä säännöksiä luovutuksista valtion budjettitalouden sisällä, budjettitalouden ja liikelaitoksen välillä eikä eri liikelaitosten välillä.

Laki valtion talousarviosta

Virastojen ja laitosten hallinnassa olevien asunto- ja niin sanottujen kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden, kuten muunkin valtion irtaimen omaisuuden luovuttamisesta säädetään valtion talousarviosta annetun lain (423/1988), jäljempänä talousarviolaki, 24 §:ssä ja valtion talousarviosta annetun asetuksen (1243/1992), jäljempänä talousarvioasetus, 10 luvussa. Omaisuutta voidaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Viraston tai laitoksen on saatava luovutukseen valtioneuvoston suostumus, jos luovutettavan omaisuuden arvo on huomattava tai luovutusta on muutoin pidettävä merkittävänä sen mukaan kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Omaisuutta ei saa luovuttaa käypää alemmasta hinnasta eikä vastikkeetta, jollei luovutukseen liittyvistä valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetävistä erityisistä syistä muuta johdu. Talousarviolain mukaan sellaisia valtion omistamia osakkeita, osuustodistuksia ja muita arvopapereita, jotka on hankittu eduskunnan nimenomaisen päätöksen nojalla, ei kuitenkaan saa luovuttaa ilman eduskunnan suostumusta, jollei luovutusta ole asetuksella tarkemmin

säädettävällä tavalla pidettävä merkitykseltään vähäisenä.

Talousarvioasetuksen 72 c §:n mukaan valtion arvopaperien luovutusta on pidettävä merkitykseltään vähäisenä, jos varainhoitovuonna luovutettavien, samaa yhteisöä koskevien arvopapereiden käypä arvo ei yhteensä ylitä yhtä miljoonaa euroa, arvopaperit luovutetaan vähintään niiden käyvästä arvosta tai luovutus ei merkitse valtiolla olevan yksinkertaisen ääntenemmistön tai määränemmistö- tai määrävähemmistöosuuden menettämistä.

Laki valtion liikelaitoksista

Liikelaitosten oikeudesta luovuttaa asunto- ja ns. kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita säädetään valtion liikelaitoksista annetussa laissa. Lain 23 §:n mukaan osakkeiden hankinnassa ja luovutuksessa liikelaitoksen on noudatettava valtioneuvoston antamia määräyksiä. Jos osakkeiden arvo on huomattava tai yhtiösuhdetta on muuten pidettävä merkittävänä, osakkeiden hankintaan samoin kuin luovutukseen on saatava valtioneuvoston lupa.

Valtion liikelaitoksen osakkuudesta osakeyhtiössä tai muussa yhteisössä annetun valtioneuvoston päätöksen (893/1988) mukaan liikelaitoksen toiminnassa käytettävien tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvo on pidettävä huomattavana, kun niiden luovutushinta ylittää 1,7 miljoonaa euroa. Muiden osakkeiden arvoa on vastaavasti pidettävä huomattavana, kun niiden luovutushinta ylittää 0,9 miljoonaa euroa. Yhtiösuhdetta on pidettävä merkittävänä, kun liikelaitoksella osakkeiden hankinnan jälkeen on joko suoraan tai yhdessä toisen hallitsemansa yhtiön kanssa enemmän kuin puolet yhtiön osakkeiden tuottamista äänistä, osakkeiden luovutus johtaa ääntenemmistön tai määränemmistö- tai määrävähemmistöosuuden menettämiseen sellaisessa yhtiösuhteessa, jota liikelaitoksen toiminnan kannalta tai muuten on pidettävä merkittävänä tai yhtiösuhdetta on muuten pidettävä liikelaitoksen kannalta tai muutoin periaatteellisesti merkittävänä. Mitä merkittävydestä on edellä sanottu ei kuitenkaan koske yhtiösuhdetta sellaisessa yhtiössä, jonka osakkeet tuottavat liike-

laitokselle oikeuden sen toimintaan käytettävien toimitilojen tai puhelimen hallintaan. Kiinteistöyhtiöiden osakkeet on päätöksessä asetettu erityiseen asemaan vain siltä osin, kun kyseessä on liikelaitoksen omaan toimintaan käytettävien huoneistojen osakkeista mutta ei liikelaitoksen hallinnassa olevia muita kiinteistöosakkeita.

Sellaisten osakkeiden, osuustodistusten tai muiden arvopapereiden luovuttamisessa, joiden hankinta on tapahtunut eduskunnan nimenomaisen päätöksen nojalla, on noudatettava, mitä talousarviolaisissa säädetään.

Asetus kiinteistövarallisuuden hallinnosta

Laissa ei ole yleisiä säännöksiä valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokrauksesta, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä sekä rekisteröinnistä ja luetteloinnista. Asetus kiinteistövarallisuuden hallinnosta (159/1995) sisältää yleisiä säännöksiä valtion talonrakennustoiminnan kannalta merkityksellisen valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta ja hoidosta. Asetus on niin sanottu omaperäinen asetus.

Laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä

Eräistä kiinteistöjärjestelyistä annetun lain (339/2000) nojalla valtion kokonaan omistamalle kiinteistöyhtiölle, Kapiteeli Oy:lle, on luovutettu apporttina yhtiön osakkeita vastaan valtion kiinteistövarallisuutta. Kyseisellä omaisuudella ei ole ollut enää käyttöä valtiolle. Erityislaki oli voimassa vuoden 2001 loppuun. Suurin kiinteistöjärjestely tehtiin vuonna 2000, mutta edelleen kiinteistöjärjestelyjä olisi tarpeen tehdä.

Tarkoituksenmukaisinta on, että valtiolle tarpeeton omaisuus realisoidaan kiinteistöammattilaisten toimesta.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta

Esityksen tarkoituksena on väljentää valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksiä. Lähtökohtana on, että luovutuk-

sen edellytyksiä tulisi harkita taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden sekä valtion tehtävien ja tavoitteiden pohjalta, jollei ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta valtion omistuksessa. Tavoitteena on, että valtion kiinteistövarallisuus, lähinnä rakennusmaavarallisuus ja talousmetsät, ovat tehokkaassa käytössä ja niihin sitoutunut pääoma pääsääntöisesti tuottaa. Tyhjiä, vajaakäyttöisiä ja muuten epätarkoituksenmukaisia sekä muuta kuin valtion toimintaa palvelevia tiloja ja kiinteistöjä ei ole tarpeen pitää valtion omistuksessa, vaan ainoastaan sellaista kiinteistövarallisuutta, jonka pitäminen on taloudellisesti tarkoituksenmukaista ja jota tarvitaan valtion ylläpitämiä toimintoja varten. Valtiolla on ja tulee jatkossakin olemaan omistuksessaan myös sellaista kiinteistövarallisuutta, jolla ei ole tuottovaatimusta. Tällaisia kohteita ovat muun muassa luonnon-suojelualueet. Tonttivarannon säilyttäminen valtion mahdollisia tulevia tarpeita varten tulee olla harkittua. Useissa tapauksissa valtion virastot ja laitokset voivat toimia myös muiden omistamissa tiloissa. Kokonaisedullisuus tulee ottaa huomioon.

Ehdotetussa laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta otettaisiin käyttöön uusi valtion kiinteistövarallisuuden määritelmä ja säädettäisiin lain soveltamisala luovutuslakia laajemmaksi niin, että se koskisi maaomaisuuden lisäksi asunto-osa-keiyhtiön ja kiinteistöosa-keiyhtiön osakkeita eli osakkeita sellaisessa yhtiössä, jonka tarkoituksena on vain kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta.

Ehdotetun lain mukaan kiinteistövarallisuutta, jonka käypä hinta on yli kymmenen miljoonaa euroa, ei saisi luovuttaa yleislain nojalla vaan luovuttamisesta päättäisi eduskunta. Lain nojalla ei myöskään saisi luovuttaa kohdetta, jonka merkitys luonnon- tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava. Luovuttamisen edellytykset olisivat muuten jonkin verran nykyistä väljemmät ja vastaisivat 1990-luvulla vakiintunutta käytäntöä vapauttaa valtiolle tarpeettomiin kiinteistöihin sitoutunut pääoma.

Valtion kiinteistövarallisuutta saataisiin luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä ta-

loudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on valtion tarpeista ja tavoitteista johtuva erityinen syy. Kiinteistövarallisuutta ei kuitenkaan saisi luovuttaa, jos on olemassa muun muassa maanpuolustukseen, rajavalvontaan, vankeinhoitoon, opetukseen, tutkimukseen, kulttuuriperinnön vaalimiseen tai näihin rinnastettava muu perusteltu syy pitää kiinteistövarallisuus valtion omistuksessa.

Ehdotetussa laissa edellytetään joissain tapauksissa erityistä syytä, painavaa syytä tai erityisen painavaa syytä. Erityisellä syyllä tarkoitetaan yksittäistapauksissa tapahtuvaa harkintaa ja painavalla syyllä kokonaisvaltaisempaa harkintaa.

Valtion kiinteistövarallisuutta saataisiin luovuttaa vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta, jollei käypää alemmalle hinnalle tai vastikkeelle ole erityisen painavaa syytä. Kiinteistövarallisuuden luovutukseen ei saisi liittyä harkinnanvaraisen valtionavun antamista.

Ehdotuksessa ei esitetä muutoksia eduskunnan, valtioneuvoston, ministeriöiden ja liikelaitosten keskinäiseen toimivaltarakenteeseen. Eduskunta päättäisi edelleen merkittävimmistä luovutuksista ja yleislain nojalla päätösvalta luovutuksissa olisi omaisuuden arvosta riippuen valtioneuvostolla, ministeriöllä tai liikelaitoksella. Viime vuosina toimivaltaa valtion hallinnossa on merkittävästi delegoitu kohti toiminnasta ja palvelutuotannosta vastaavaa tasoa, ja sen vuoksi esitetään päätösvaltaan vaikuttavien rahamäärien korottamista nykyisistä. Lisäksi katsotaan eduskunnan budjettivallan kannalta tarkoituksenmukaiseksi, että päätösvaltaan vaikuttavista rahamääristä säädettäisiin vastaisuudessa laissa.

Ehdotettu laki koskisi myös valtion maaomaisuuden vuokraamista maanvuokrasopimuksella valtion hallinnon ulkopuolelle. Oikeudellisesti erilaisesta muodosta huolimatta pitkäaikainen maanvuokraus on käytännössä lähes rinnastettavissa luovutukseen, ja sen vuoksi sen sääntely katsotaan edelleen tarpeelliseksi. Vuokraamisen tulee olla taloudellisesti kannattavaa tai omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Päätösvalta vuokrauksissa olisi omaisuuden arvosta ja vuokra-ajasta riippuen valtioneuvostolla, mi-

nisteriöllä tai liikelaitoksella. Virastoilla tai laitoksilla ei olisi enää suoraan lain nojalla oikeutta tehdä maanvuokrasopimuksia. Ministeriö voisi kuitenkin siirtää päätösvaltansa alaisilleen virastoille ja laitoksille. Päätösvaltaan vaikuttavia rahamääriä nostettaisiin kuten luovutuksissakin. Vuokran suuruus tulisi päättää liiketaloudellisin perustein. Erityisen painavasta syytä vuokra voisi olla sitä alempi tai sen perimisestä voitaisiin luopua. Harkinnanvaraista valtionapua ei saisi antaa vuokran alennuksen muodossa. Laki ei koskisi minkäänlaisia valtion hallinnon sisäisiä vuokrauksia. Vuokrauksissa tulee lisäksi noudattaa mitä maanvuokralaissa (258/1966) säädetään.

Erityisten oikeuksien myöntämiseen ei esitetä muutoksia. Kiinteistövarallisuuden haltija saisi myöntää kiinteistövarallisuuteen kohdistuvia erityisiä oikeuksia käypää vastiketta vastaan, ja maa-ainesten sekä vesivoiman käyttöoikeuden luovuttamisessa olisi edelleen noudatettava mitä kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksistä, vastikkeesta sekä päätösvaltaasta säädetään. Ehdotetulla lailla ei olisi tarkoitus säädellä puun tai muiden luonnontuotteiden ottamista tai myyntiä.

Ehdotuksessa on katsottu tarkoituksenmukaiseksi säilyttää rajoitus luovuttaa valtion kiinteää omaisuutta yksityistä loma-asuntokäyttöä tai lomarakentamista varten. Ehdotuksen mukaan rajoitus kohdistuisi kuitenkin vain rantavyöhykkeellä sijaitsevaan valtion kiinteään omaisuuteen, rakentamattomilla rannoilla olevan yleisen arvon vuoksi. Rantavyöhykkeiden vuokraaminen lomarakentamista varten olisi mahdollista, jos alueella on rakentamisen mahdollistava asema- tai yleiskaava.

Ehdotetussa laissa säilytetään myöskin velvollisuus pyytää lausunto ennen kiinteistövarallisuuden luovuttamista, vuokraamista tai erityisen oikeuden myöntämistä. Lausunto olisi pyydettävä opetusministeriöltä, jos omaisuudella saattaa olla huomattava merkitys kiinteiden muinaisjäännösten kannalta ja ympäristöministeriöltä, jos omaisuudella saattaa olla huomattava merkitys kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai luonnonsuojelun kannalta.

Lisäksi säilytetään haltijan velvollisuus pitää luetteloa kiinteistövarallisuuteen kohdis-

tuvista sopimuksista ja oikeuksista sekä tehdyistä luovutuksista.

Ehdotuksessa kuntia ei enää ole asetettu erityisasemaan luovutuksensaajana.

Lisäksi ehdotetaan sisällytettäväksi uuteen lakiin säännös, jossa säädettäisiin valtuus säätää valtioneuvoston asetuksella valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä sekä rekisteröinnistä ja luetteloinnista. Valtioneuvoston asetuksella valtuutettaisiin säätämään myös kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta valtiolle ja valtion kiinteistövarallisuuden ulosvuokraamisesta. Valtion omistaman maaomaisuuden vuokraamisesta säädettäisiin kuitenkin uudessa laissa. Säännös koskisi valtion liikelaitoksia vain rekisteröinnin ja luetteloinnin osalta. Säännöksen lisäämisellä lainsäädäntöön otettaisiin huomioon uuden perustuslain vaatimukset.

Muutokset lakiin valtion talousarviosta ja lakiin valtion liikelaitoksista

Talousarviolain 24 §:ään ja valtion liikelaitoksista annetun lain 23 ja 24 §:ään esitetään tehtäväksi lähinnä teknisluonteisia ehdotuksesta oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annettavaksi laiksi johtuvia tarkistuksia.

Laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä

Lisäksi esityksessä ehdotetaan säädettäväksi vuoden 2004 loppuun saakka voimassa oleva määräaikainen laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä. Laki vastaisi määräaikaisena vuoden 2001 loppuun voimassa ollutta lakia eräistä kiinteistöjärjestelyistä (339/2000).

4. Esityksen vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Ehdotetulla lailla oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta ja lailla eräistä kiinteistöjärjestelyistä ei voida arvioida olevan välittömiä taloudellisia vaikutuksia. Luopumalla valtion toiminnoille tarpeettomasta kiinteistövarallisuudesta voidaan vaikuttaa vähentävästi valtion kiinteistömenoihin muun muassa kiinteistöveroja ja hoito- ja

hallintokustannuksia vastaavasti. Voimassa olevan luovutuslain säätämisen aikaan ei ollut olemassa kiinteistöverojärjestelmää. Myös valtio maksaa kiinteistöistään kiinteistövero kunnille. Päätösvaltaan vaikuttavien rahamäärien nostamisella voi vähäisessä määrin olla vaikutusta luovutus päätösten nopeutumiseen ja sitä kautta korkotappioiden vähenemiseen.

Suhtautuminen valtion maaomaisuuden myyntiin alkoi jonkin verran muuttua 1990-luvun puolivälissä, kun valtionhallinnon käytöstä vapautuneita ja valtiolle tarpeettomia rakennuksia ja maa-alueita ryhdyttiin aktiivisemmin myymään. Vuosina 1997—2000 valtion maaomaisuutta ovat myyneet lähinnä Metsähallitus, Valtion kiinteistölaitos, Tielaitos ja Ratahallintokeskus. Yhteensä on tehty noin 2 900 kauppaa, joista on saatu myyntituloja noin 970 miljoonaa markkaa (noin 163 miljoonaa euroa). Muiden virastojen ja laitosten myyntitoiminta on ollut huomattavasti vähäisempää. Kiinteistöjen myynnit ovat pääsääntöisesti tapahtuneet haltijan päätöksellä. Vuosina 1997—2001 valtioneuvosto ja eduskunta ovat päättäneet muutamasta myynnistä vuosittain. Talouspoliittinen ministeriövaliokunta on vuonna 1996 asettanut Metsähallitukselle velvoitteen osallistua luonnon-suojeluohjelmien toteuttamiseen maan myyntein ja vaihdoin. Tämä velvollisuus on sittemmin sisällytetty Metsähallitukselle valtion talousarviossa annettuihin tavoitteisiin. Kapiiteeli Oy:lle valtion kiinteistövarallisuutta on vuosina 1998—2001 luovutettu sen osakkeita vastaan noin 2 238 miljoonaa markan (noin 376 miljoonan euron) arvosta. Vastaavan suuruisia luovutuksia ei ole tarkoitus tehdä vuosina 2003 ja 2004.

Myyntitulojen saanti valtiolle jatkuu valtion toiminnoilta vapautuvien tilojen myymisellä. Talousarviolain mukaisesti viranomaisien hallinnassa olleiden kiinteistöjen myyntitulot tuloutetaan valtion yleiselle tulomomentille.

Yleislain lähtökohtana on, että harkinnanvaraisia valtionavustuksia ei annettaisi tämän lain perusteella. Mikäli avustuksia tai tukia halutaan antaa kiinteistövarallisuuden luovutuksen yhteydessä, luovutus tai vuokraaminen jäisi eduskunnan harkittavaksi. Uudistuksella selkiinnettäisiin ja yhtenäistettäisiin

siin perusteita, joilla valtionhallinto luovuttaa valtion omaisuutta eri tahoille. Käyvien hintojen käyttö lisäisi läpinäkyvyyttä.

Uudistuksella painotettaisiin valtion ja kuntien talouksien erillisyyttä sekä käyvien hintojen käyttöä kiinteistömarkkinoiden toimivuuden kannalta ja luovutettavaan omaisuuteen liittyvien vastuukysymysten johdosta. Kuntien valtionosuusjärjestelmän uudistaminen kuntien valtionosuuslailla (688/1992) on korostanut kuntien itsehallintoa ja omaa taloutta. Valtion kiinteistövarallisuus on pääosin siirretty valtion liikelaitoksiin ja valtionyhtiöihin. Myös kunnat ovat siirtyneet liikelaitosmuotoiseen toimintaan ja siirtäneet kiinteistövarallisuuttaan yhtiöihinsä. Uudistuksella ei ole suoranaisia vaikutuksia kuntien talouteen. Valtion kiinteistöjä on viime vuosina luovutettu käyville vastikkeilla. Siirtyminen liiketaloudellisiin perustein perittäviin vuokriin saattaa vaikuttaa yksittäisten kuntien menoja jossakin määrin lisäävästi keskipitkällä aikavälillä.

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Ehdotetulla lailla oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta ei ole merkittäviä organisatorisia tai henkilöstövaikutuksia valtion hallinnossa. Ehdotuksen mukaan päätösvalta olisi edelleen valtioneuvostolla, ministeriöllä tai liikelaitoksella. Kiinteistövarallisuuden haltijana olevan viraston ja laitoksen oikeutta vuokrata maaomaisuutta rajoitettaisiin nykyisestä. Päätösvaltaan vaikuttavien rahamäärien korottaminen ei juurikaan vaikuta ministeriöissä, liikelaitoksissa tai valtioneuvostossa päätettävien luovutusten tai vuokrausten lukumääriin. Suurempi vaikutus hallinto-organisaatioon on ollut jo vuonna 1995 alkaneella kiinteistövarallisuuden keskittämisellä Metsähallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen hallintaan sekä Kapiteeli Oy:n perustamisella ja kiinteistövarallisuuden luovuttamisella sille. Muiden kuin Metsähallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on lähinnä vain haltijoiden omaan toimintaan tarvittavaa kiinteistövarallisuutta.

Valtion kiinteistövarallisuuden hankintaa, hallintaa, käyttöä, vuokrausta sekä rekisteröintiä ja luettelointia koskevan valtuussäännöksen sisällyttämisellä lakiin ei sinänsä olisi

suoranaisia taloudellisia tai muita vaikutuksia. Tarkoitus olisi kuitenkin, että säännöksen nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin nykyistä kattavammin muun muassa kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtiolle, haltijavirastoista ja muista hallintaan liittyvistä seikoista, hoidosta ja käytöstä, rekisteröinnistä asianomaisiin rekistereihin ja luetteloinnista. Asetuksella säädettäisiin valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta, lukuun ottamatta maanvuokralain mukaista vuokraamista. Asetuksella säädettäisiin myös kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta valtiolle. Säännös koskisi valtion liikelaitoksia vain rekisteröinnin ja luetteloinnin osalta. Asetuksessa huomioitaisiin myös talousarviolain 22 §:n 1 momentin vaatimus käyttää valtion omaisuutta käyttötarkoitus huomioon ottaen tuottavalla tavalla.

Vuonna 2000 Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oli kiinteistövarallisuutta 19 000 miljoonan markan (3 196 miljoonan euron) arvosta, Metsähallituksen hallinnassa 10 500 miljoonan markan (1 766 miljoonan euron) arvosta, puolustusministeriön hallinnassa 7 650 miljoonan markan (1 287 miljoonan euron) arvosta, Ilmailulaitoksen hallinnassa 1 558 miljoonan markan (262 miljoonan euron) arvosta, Tielaitoksen hallinnassa tealueita 2 800 miljoonan markan (471 miljoonan euron) arvosta ja muuta kiinteistövarallisuutta 351 miljoonan markan (59 miljoonan euron) arvosta, ulkoasiainministeriön hallinnassa 1 170 miljoonan markan (197 miljoonan euron) arvosta ja Ratahallintokeskuksen hallinnassa 742 miljoonan markan (125 miljoonan euron) arvosta.

Vuonna 2001 Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oli kiinteistövarallisuutta 3 648 miljoonan euron, Metsähallituksen hallinnassa 1 763 miljoonan euron, puolustusministeriön hallinnassa 1 232 miljoonan euron, Ilmailulaitoksen hallinnassa 267 miljoonan euron, Tielaitoksen hallinnassa tealueita 505 miljoonan euron ja muuta kiinteistövarallisuutta 35 miljoonan euron, ulkoasiainministeriön hallinnassa 196 miljoonan euron ja Ratahallintokeskuksen hallinnassa 121 miljoonan euron arvosta.

Ympäristövaikutukset

Ehdotuksella ei ole suoranaisia ympäristövaikutuksia. Lausuntomenettelyllä turvataan, ettei oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annettavaksi ehdotettavan lain nojalla luovuteta valtion kiinteistövarallisuutta, jonka merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava. Lausuntomenettelyllä ympäristöministeriöllä on mahdollisuus vaikuttaa luovuttamis- tai vuokraamiseksi myöskin sellaisen kohteiden osalta, joilla saattaa olla huomattavaa merkitystä suojelun kannalta. Myönteisiä ympäristövaikutuksia voidaan katsoa olevan rantavyöhykettä koskevalla rajoituksella, jonka mukaan rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saadaan luovuttaa yksityiseen lomarakentamiseen vain painavasta syystä. Painava syy lomarakennustien luovuttamiseen olisi muun muassa se, että myyntitulot käytetään suojelukohteiden hankintaan tai virkistyskäytön edistämiseen. Ehdotuksen mukaan valtion kiinteistövarallisuutta on edelleen mahdollista käyttää vaihtokohtena suojeluohjelmien toteuttamiseksi.

5. Asian valmistelu

Ehdotusta on valmisteltu valtiovarainministeriön asettamassa työryhmässä, jossa on ollut edustaja valtiovarainministeriöstä, oikeusministeriöstä, maa- ja metsätalousministeriöstä, liikenne- ja viestintäministeriöstä, ympäristöministeriöstä, Metsähallituksesta ja Senaatti-kiinteistöistä.

Työryhmän tehtävänä oli toimeksiannon mukaan valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotuksensa tarvittavaksi

valtion kiinteistövarallisuuden hankintaa, luovutusta ja vuokraamista koskevaksi yleislainsäädännöksi. Työryhmän tuli sovittaa työnsä yhteen valtion budjettitalouden piirissä olevan kiinteistövarallisuuden hallintaa koskevaa yleistä säännöstöä valmistelevan työryhmän kanssa. Työryhmä on kuullut työnsä aikana niiden muiden ministeriöiden edustajia, joiden hallinnonalan hallinnassa on valtion kiinteistövarallisuutta.

Valtion kiinteistövarallisuustyöryhmän laattimista ehdotuksista pyydettiin lausunnot valtioneuvoston kanslialta ja ministeriöiltä, Valtiontalouden tarkastusvirastolta, Kapiteeli Oy:ltä ja Suomen Kuntaliittoa sekä valtiovarainministeriön alaisilta virastoilta, laitoksilta, liikelaitoksilta ja rahastoilta. Ministeriöitä pyydettiin harkintansa mukaan hankkimaan lausunnot myös alaisiltaan virastoilta, laitoksilta ja liikelaitoksilta sekä rahastoilta. Lausunnoissa on yleisesti kannatettu lainsäädännön uusimista ja ehdotusta pidetty toteuttamiskelpoisena. Suomen Kuntaliitto on lausunnossaan katsonut, että vaatimus erityisen painavasta syystä tai eduskunnan käsittelystä, kun käyvän hinnan pääsäännöstä poiketaan, poistaisi käytännössä kuntien mahdollisuuden saada maaomaisuutta valtiolta käypää hintaa alempaan hintaan. Lausunnoissa esitetyt lakiehdotuksen yksityiskohtia koskevat huomautukset on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon esitystä valmisteltaessa.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Valtiovarainministeriössä on valmisteltavana uusi laki valtion liikelaitoksista, jossa säädettäisiin valtion liikelaitosten oikeudesta hankkia valtion kiinteistövarallisuutta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta

1 §. *Lain soveltamisala.* Laki olisi toimivaltalaki ja tarkoitettu yleislaiksi, jonka mukaan useimmat valtion kiinteistövarallisuuden luovutukset ja vuokraukset ja erityisten oikeuksien myöntämiset voitaisiin tehdä. Aina olisi kuitenkin mahdollisuus säätää toisin, jos tämän lain perusteet eivät sovellu johonkin valtion toimintaan. Merkittävimmät luovutukset jäisivät edelleen eduskunnan päätettäväksi.

Pykälän 2 momentissa mainittaisiin ne tahot, joita laki koskisi. Lain olisi tarkoitus koskea valtion virastoja ja laitoksia, tasavallan presidentin kansliaa ja valtion talousarvion ulkopuolisia rahastoja, jollei rahastojen osalta ole muuta säädetty, sekä valtion liikelaitoksia. Valtion virastoja ja laitoksia ovat myös valtioneuvoston kanslia ja ministeriöt. Laki ei koskisi Helsingin yliopiston rahastoja eikä muita vastaavia rahastoja.

Pykälän 3 momentissa rajattaisiin kuitenkin tämän lain ulkopuolelle eduskunta ja sen toimielimet sekä eduskunnan alaiset ja sen yhteydessä toimivat virastot ja laitokset kuten eduskunnan kanslia, valtioneuvoston kanslia, oikeusasiamiehen kanslia, valtiontalouden tarkastusvirasto, Suomen Pankki ja Kansaneläkelaitos.

2 §. *Lain suhde muihin säännöksiin.* Pykälässä todettaisiin, että tämä laki olisi toissijainen eikä tätä lakia sovellettaisi, jos muualla laissa tai muun lain nojalla säädetään jostakin tässä laissa säädetystä luovutukseen, vuokraukseen tai erityisen oikeuden myöntämiseen liittyvästä asiasta.

Tällaisia erityissäännöksiä jäisi edelleen muun muassa perintökaaren (40/1965) 5 lukuun ja lakiin valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion omistamia kivennäislyödyksiä sekä niiden hyväksikäyttöä varten tarvittavia maa-alueita (174/1940). Metsästys- ja kalastusoikeuden käyttämisestä valtion alueella on säädetty erikseen metsästyslaissa (615/1993) ja kalastuslaissa (286/1982).

Lakia sovellettaisiin vain kiinteistövarallisuuden luovuttamiseen ja maaomaisuuden vuokraamiseen valtio-omistajan ulkopuolelle, joten sitä ei sovellettaisi valtionhallinnon sisäisiin hallinnansiirtoihin eikä vuokrauksiin.

3 §. *Määritelmät.* Muutoksena luovutuslakiin ehdotettu laki koskisi maa- ja vesiomaisuuden lisäksi myös asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita, joiden luovuttaminen on nykyisin säädelty budjettitalouden osalta talousarviolain 24 §:ssä ja liikelaitosten osalta valtion liikelaitoslain 23 §:ssä ja sen perusteella annetussa valtioneuvoston päätöksessä liikelaitoksen osakkuudesta osakeyhtiöissä tai muussa yhteisössä. Edellä mainittuja säädöksiä tulisi muuttaa niin, ettei niitä sovellettaisi valtion kiinteistövarallisuuteen luettavien osakkeiden luovuttamiseen.

Valtion kiinteistövarallisuutta olisivat valtion omistamat kiinteistörekisterilain mukaiset kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä muut maa- ja vesialueet, niiden määrälait ja osuudet niihin, valtion maalla sekä toisen maalla olevat valtion rakennukset ja näiden osuudet, asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja osakkeet sellaisissa yhtiöissä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta sekä valtiolle kuuluvat erityiset oikeudet.

Kiinteistöön kuuluu ainesosana kiinteistöllä olevat maan omistajan omistamat rakennukset sekä muun muassa pysyvää käyttöä varten rakennetut rakennelmat, rakenteet ja laitteet. Valtion omistamat kiinteistöt on määrätty tietyn viraston tai laitoksen, valtion liikelaitoksen tai talousarvion ulkopuolisen rahaston hallintaan. Haltija pääsääntöisesti hallitsee koko kiinteistöä ja kaikkea siihen kuuluvaa, mutta alueella voi esimerkiksi olla myös toisen viraston, laitoksen, liikelaitoksen tai rahaston hallitsevia rakennuksia, rakennelmia, rakenteita ja laitoksia. Pykälän 1 kohdan b alakohdassa on selvytyden vuoksi erikseen mainittu valtion omistamilla kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset. Luovutuslain määräyksiä on noudatettava luovutettaessa valtion omistamia rakennuksia, mutta ei esimerkiksi rakennelmia, rakenteita tai laitoksia silloin, kun ne luovutetaan maa-

alueesta erillään.

Esityksessä ehdotetaan, että asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovuttamista säädeltäisiin samalla tavalla kuin kiinteistöjen luovuttamista, koska omistuksen erilaisuudesta huolimatta kyse on kiinteän omaisuuden hallinnasta joko suoraan tai osakkeiden kautta. Laissa tarkoitettuja osakkeita olisivat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja niin sanottujen keskinäisten ja tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet eli osakkeet sellaisissa yhtiöissä, joiden tarkoituksena yhtiöjärjestyksen mukaan on lähinnä hallita kiinteistöä joko omistusoikeudella tai vuokraoikeudella. Tarkoituksena ei näin ollen ole, että lakia sovellettaisiin esimerkiksi valtion omistamiin Kapiteeli Oy:n osakkeisiin, koska Kapiteeli Oy ei ole tässä tarkoitettussa mielessä kiinteistöosakeyhtiö, vaan sen osakkeiden luovuttamisessa noudatettaisiin talousarviolakia. Laissa säädettäisiin vain valtion omistamien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovuttamisesta, joten se ei koskisi osakeyhtiön omistamien osakkeiden luovuttamista, vaikka luovuttavan osakeyhtiön kaikki osakkeet olisivat valtion omistuksessa.

Lailla säädeltäisiin sekä valtiolla toisen omistamaan kiinteistöön olevan erityisen oikeuden luovuttamista että valtion kiinteistövarallisuuteen kohdistuvien erityisten oikeuksien myöntämistä.

Erityisellä oikeudella tarkoitettaisiin laissa maa-ainesten irrottamisoikeutta, rasiteoikeutta, sopimukseen perustuvaa käyttöoikeutta, esimerkiksi valtiolla olevaa vuokraoikeutta, vesivoiman käyttöoikeutta sekä muuta näihin verrattavaa oikeutta. Valtion maaomaisuuteen myönnettävällä maa-ainesten irrottamisoikeudella tarkoitettaisiin oikeutta ottaa valtion maa-alueelta uusiutumattomia tai hitaasti uusiutuvia maa-aineksia kuten kiveä, soraa, hiekkaa, multaa ja turvetta. Erityisen oikeuden myöntämisenä pidettäisiin metsänhakkuoikeuden luovutusta, mutta ei puun tai muiden luonnontuotteiden ottamista tai myyntiä.

Rasiteoikeudet on rinnastettu laissa tarkoitettuihin erityisiin oikeuksiin. Erityissäännöksiä rasiteoikeuksista on kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) ja maankäyttö-

ja rakennusasetuksessa (895/1999).

Tässä laissa tarkoitettuja erityisiä oikeuksia eivät kuitenkaan olisi kaivoslaissa (503/1965) tarkoitettujen kaivoskivennäisten ottamista koskevat oikeudet. Kivennäisten luovuttamisesta säädetään laissa valtioneuvoston oikeudesta luovuttaa toisen omaksi valtion omistamia kivennäislöydöksiä sekä niiden hyväksikäyttöä varten tarvittavia maa-alueita.

Voimassa olevassa laissa vuokraamisella tarkoitetaan maanvuokralaisissa tarkoitettua maanvuokraa sekä asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen lakien mukaista sellaista huoneenvuokraa, jossa huoneenvuokrasopimuksella luovutetaan myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Voimassa olevassa luovutuslaissa tarkoitettuja huoneenvuokrasopimuksia on tehty lähinnä vuokrattaessa pientaloja puutarha-alueineen asumiskäyttöön.

Esityksessä ehdotetaan, että vuokraamisella tarkoitettaisiin vain maanvuokrasopimuksella vuokralle antamista. Käytännössä maanvuokrasopimuksilla vuokrataan vain rakentamattomia kiinteistöjä ja maa-alueita, joille vuokramies rakentaa tai joita hän muuten käyttää. Joissain harvoissa tapauksissa vuokrattavalla alueella voi olla valtion omistamia vähäisiä rakennuksia.

Huoneenvuokrasopimuksia, joissa luovutetaan maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi, kuten muitakaan huoneenvuokrasopimuksia, ei olisi tarpeen säädellä luovutuslaissa, koska huoneenvuokrasopimukset ovat lyhytaikaisempia ja joustavampia, eivätkä niin merkittäviä omistuksen kannalta kuin pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Viranomaiset noudattavat huoneenvuokrauksissa vuokran määrän osalta valtion maksupöytäkirjan (150/1992) säännöksiä ja liikelaitokset liiketaloudellista hinnoittelua valtion liikelaitoksista annetun lain mukaisesti.

Se, mitä tässä laissa säädettäisiin valtion omistamasta kiinteistövarallisuudesta sovellettaisiin myös maahan, jota valtio hallitsee vakaalla hallintaoikeudella.

4 §. *Luovuttamisen edellytykset.* Pykälä sisältäisi valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksiä koskevat perussäännökset. Luovuttamisen edellytykset olisivat jonkin verran väljemmät kuin voimassa ole-

vassa luovutuslaissa ja vastaisivat 1990-luvulla vakiintunutta käytäntöä vapauttaa valtiolle tarpeettomiin kiinteistöihin sitoutunut pääoma. Valtion kiinteistövarallisuutta saataisiin 1 momentin mukaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai, jos luovuttamiseen on valtion tehtävien tai tavoitteiden kannalta erityinen syy, esimerkiksi eduskunnan asettamien tavoitteiden toteuttaminen, vaikkei se olisikaan taloudellisin vaihtoehto. Valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisen tulisi perustua valtion tarpeisiin ja tavoitteisiin.

Kiinteistövarallisuutta ei kuitenkaan saisi luovuttaa, jos on olemassa perusteltu syy pitää kiinteistövarallisuus valtion omistuksessa. Tällaisena syynä voitaisiin pitää sitä, että kiinteistövarallisuutta tarvitaan muun muassa maanpuolustuksen, rajavalvonnan, vankeinhoidon, opetuksen tai tutkimuksen taikka kulttuuriperinteen vaalimisen tarpeisiin, niiden tehtävien suorittamista varten eikä tehtäviä olisi mahdollista tai tarkoituksenmukaista hoitaa muun omistajan tiloissa tai maa-alueilla. Valtion tarpeet tulisi selvittää ja huomioida luovutusta harkittaessa, mutta ne eivät aina olisi sinänsä este luovuttamiselle, jos toiminta on järjestettävissä muissakin kuin valtion omistamissa tiloissa tai valtion omistamalla maa-alueilla. Eduskunnan, valtioneuvoston tai ministeriöiden asettamien kiinteistöstrategisten, yhteiskunnallisten, luonnon- tai rakennusten suojeluun liittyvien ja niihin verrattavien tavoitteiden toteuttaminen voisi edellyttää omaisuuden pitämistä valtion omistuksessa. Valtion kiinteistövarallisuutta olisi edelleen mahdollista myös vaihtaa, jos vastikkeeksi saatavaa kiinteistövarallisuutta tarvitaan valtion tarpeisiin. Vaihtamalla hankitaan valtiolle nykyisin alueita virkistys- ja luonnonsuojeluohjelmien ja -suunnitelmien toteuttamiseksi ja esimerkiksi kiinteistörakenteen parantamiseksi. Kiinteistövarallisuuden hankinnassa noudatetaan lisäksi, mitä siitä on erikseen säädetty.

Pykälän 2 momentin mukaan kiinteistövarallisuutta, jonka käypä hinta on yli kymmenen miljoonaa euroa, ei saisi luovuttaa ehdotettavan lain nojalla, vaan luovuttamisesta päättäisi eduskunta perustuslain 92 §:n mukaisesti antamalla luovutukseen suostumuksensa tai sen mukaan kuin lailla säädetään.

Voimassa olevan luovutuslain nojalla valtion maaomaisuutta ei saa luovuttaa, jos omaisuuden käypä arvo on suuri eli yli viisi miljoonaa euroa. Rahamääriä ei ole säädetty luovutuslaissa vaan säännökset siitä, milloin luovutettavan omaisuuden arvoa on pidettävä suurena tai vähäisenä on annettu asetuksella. Valtion kiinteistövarallisuuden keskittämisen johdosta kiinteistövarallisuuden hallinta on siirtynyt tai siirtymässä pääosin kiinteistöasioiden asiantuntijaorganisaatioille Metsähallitukselle ja Senaatti-kiinteistöille. Varsinkin pääkaupunkiseudulla ja aluekeskuksissa yleinen kustannustaso ja rakennusmaan hinta ovat huomattavasti nousseet vuoden 1995 jälkeen, jolloin päätösvaltarajoja on viimeksi korotettu. Lisäksi valtion hallinnossa päätösvaltaa on pyritty delegoimaan ja yleisenä pyrkimyksenä on ollut joustavoittaa hallintomenettelyä. Tästä syystä esityksessä ehdotetaan, että päätösvaltaan vaikuttavia voimassa olevia rahamääriä nostettaisiin nykyisistä. Eduskunnan päätösvalan kannalta on pidettävä tarkoituksenmukaisena, että rahamääristä säädetäisiin lailla.

Ehdotetun lain nojalla ei myöskään saisi luovuttaa kohdetta, jonka merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava. Sen seikan selvittämiseksi, onko omaisuudella tällainen merkitys, tulee pyytää asianomaisen ministeriön lausunto. Yksistään se, että rakennus on suojeltu rakennussuojelulain (60/1985), valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) tai kaavan nojalla ei estäisi luovutusta. Myös muiden kuin suojeltavaksi määrättyjen rakennusten suojelulliset tavoitteet tulisi ottaa luovutuksissa huomioon.

Pykälän 3 momentin säännös koskisi ulkomailla olevaa valtion kiinteistövarallisuutta. Voimassa olevan luovutuslain mukaan ulkomailla olevaa valtion maaomaisuutta saa luovuttaa luovutuslain nojalla, vaikka omaisuuden arvo on suuri eli yli viisi miljoonaa euroa. Ulkomailla sijaitsevien kohteiden luovutuksissa edullisten luovutusehtojen saaminen edellyttää usein päätöksen tekemistä poikkeuksellisen nopeasti, ja luovutuksen tarkoituksena on yleensä uuden kiinteistön

hankinnan mahdollistaminen. Ehdotetulla lailla ei olisi tarkoitus muuttaa nykyistä hyväksi ja tarkoituksenmukaiseksi todettua käytäntöä, vaan 3 momenttiin on sisällytetty vastaava säännös siitä, että ulkomailla sijaitsevaa kiinteistövarallisuutta voitaisiin luovuttaa, vaikka sen käypä hinta olisi yli kymmenen miljoonaa euroa.

Voimassa olevan luovutuslain mukaan rajoitetaan valtion maaomaisuuden luovuttamista yksityiseen lomarakentamiseen kaikilla maa-alueilla. Ehdotetussa laissa on katsottu tarkoituksenmukaiseksi säilyttää luovutusrajoitus rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden osalta. Valtion omistamilla rakentamattomilla rannoilla on edelleen katsottu olevan sellaista yleistä arvoa, että niiden hyödyntäminen yksityiseen lomarakentamiseen olisi lähtökohtaisesti rajoitettu. Lähtökohtana on, että merkittävä osa valtion omistamista rannoista säilytettäisiin rakentamattomina myös vastaisuudessa. Luovutusrajoitusta puoltaa myös se, että luovutukset loma-asuntotarkoituksiin olisivat pienialaisia ja ne lukumääräisesti suurina pirstoisivat valtion maaomaisuutta. Luovutuksilla kyseiseen tarkoitukseen saattaa jatkossa olla myös kielteisiä heijastusvaikutuksia valtion maiden käyttöön luovutettaviin alueisiin liittyvillä laajemmilla alueilla.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden luovuttamisedellytyksistä silloin, kun omaisuutta luovutetaan yksityistä loma-asutuskäyttöä tai lomarakentamista varten. Rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden luovuttaminen yksityistä loma-asutuskäyttöä tai lomarakentamista varten olisi mahdollista vain painavasta syystä. Alueen kaavoitus tilanne ei vaikuttaisi asiaan. Luovuttamisrajoitus olisi tarkoituksenmukaista kohdistaa yksityiseen loma-asutuskäyttöön ja lomarakentamiseen, koska rantavyöhykkeillä rakennusmaan kysynnän tähän tarkoitukseen arvioidaan tulevaisuudessakin olevan merkittävien. Rajoitus koskisi vain rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta, ei rantavyöhykkeellä sijaitsevien yhtiöiden osakkeita eikä valtion rakennuksia.

Rantavyöhykkeen määrittelyssä voitaisiin tukea hakea maankäyttö- ja rakennuslaista, jonka mukaan rantavyöhyke kattaisi sen ran-

nan läheisyydessä olevan alueen, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Näistä käytännössä keskeisin on loma-asuntojen rakentaminen. Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Meren biologinen vaikutus ulottuu yleensä selvästi pitemmälle kuin sisävesien. Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus. Rannan rajautuessa avoimeen pelto- tai niittymaisemaan, rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Edellä sanotun perusteella voidaan rantavyöhykkeen katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus rajoittaa rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden luovuttamista, jos alueet luovutetaan muuhun kuin yksityiseen loma-asutuskäyttöön tai lomarakentamiseen. Tällainen luovuttaminen olisi kyseessä esimerkiksi silloin, kun alue luovutetaan vakituista asuinrakentamista tai virkistyskäyttöä varten taikka maa- ja metsätalousalueeksi.

Pykälän 4 momentissa mainittuja painavia syitä voivat olla tärkeän yhteiskunnallisen tavoitteen toteuttaminen kuten luonnonsuojelun tai virkistyskäytön edistäminen silloin, kun luovuttamisesta saatavat tulot käytetään tähän tarkoitukseen tai luovutettavia alueita käytetään vaihtomaina suojeluohjelmia toteutettaessa. Painavana syynä voitaisiin pitää myös kiinteistörakenteen parantamista silloin, kun kiinteää omaisuutta vaihtamalla tai muutoin luovuttamalla voitaisiin valtion kiinteää omaisuutta keskittää tarkoituksenmukaisemmiksi kokonaisuudeksi tai milloin luovutettavaan alueeseen sisältyvää rantavyöhykettä ei olisi perusteltua jättää luovutuksen ulkopuolelle. Tällainen tilanne voisi esiintyä esimerkiksi silloin, kun kooltaan huomattava alue luovutetaan, eikä siihen kuuluvalla rantavyöhykkeellä olisi merkitystä itsenäisenä luovutettavasta alueesta erillisenä kohteena.

5 §. *Kauppahinta ja muu vastike.* Voimassa olevan luovutuslain mukaan valtion maa-

omaisuutta saadaan myydä ja vaihtaa edellyttäen, että kauppahinta tai muu vastike on käypä. Erityisestä syystä omaisuutta voi kuitenkin luovuttaa käypää arvoa alemmasta vastikkeesta. Lisäksi kunnalle tai kuntayhtymälle omaisuutta voi luovuttaa käypää arvoa alemmasta kohtuullisesta vastikkeesta tai lahjoittaa erityisestä syystä. Luovutuslaissa käytetään määrittelyä käypä arvo, jota määriteltäessä on lain perustelujen mukaan otettava huomioon omaisuuden raha-arvo, joka on ensisijaisesti määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukaan. Kiinteistövarallisuuden käypää hintaa määriteltäessä noudatetaan kiinteistömarkkinoilla yleisesti käytettyjä arviointiperusteita. Lailla ei olisi tarkoitus muuttaa nykyistä käytäntöä käyvistä arvosta.

Esityksen mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saataisiin myydä ja vaihtaa tai muuten muun muassa apporttina luovuttaa edellytyksellä, että kauppahinta tai muu vastike on käypä. Käypää hintaa arvioitaessa tulisi ottaa huomioon se käyttötarkoitus, johon kiinteistövarallisuus on osoitettu hyväksytyissä kaavoissa tai johon sitä tarpeellisten käyttötarkeutusmuutosten jälkeen on tarkoitus käyttää. Poikkeukseton kiinni pitäminen käyvän hinnan periaatteesta voi kuitenkin johtaa kohtuuttomuuksiin, ja sen vuoksi luovutus tulisi voida tapahtua erityisen painavasta syystä myös käypää alemmasta hinnasta tai muusta vastikkeesta. Käytännössä varsinkin joidenkin erityiskohteiden luovuttaminen voisi tapahtua käypää alemmasta vastikkeesta silloin, kun luovutuksensaaja, useimmiten kunta, seurakunta tai kulttuuriperintöä vaaliva yhteisö, ottaa vastatakseen säilytettävän kohteen hoidosta, kunnossapidosta ja esittelystä yleisölle. Käytännössä kiinteistövarallisuuden luovuttaminen voisi tapahtua käypää alemmasta vastikkeesta myös silloin, kun luovutuksensaajana on kunta tai kuntayhtymä, joka tarvitsee kohdetta yleistä asuntotuotantoa tai muuta yhdyskuntarakentamista tai yleistä virkistys- tai suojelutarkoitusta varten. Hintatason nousua pyritään hillitsemään.

Erityisen painavana syynä voitaisiin myös pitää tilannetta, jossa liiketoiminnan käytössä olevaa kiinteistövarallisuutta luovutetaan osana liiketoiminnan luovutusta apporttina yhtiölle, jolloin elinkeinoverolain säännökset edellyttävät luovutuksen tapahtumista tasear-

volla, joka saattaa joissakin tapauksissa olla alempi kuin käypä hinta.

Valtion omistuksessa on joitakin yksittäisiä aravavuokrataloja tai niiden osakkeita. Aravalainsäädännön mukainen korkein luovutushinta on usein selvästi alempi kuin käypä hinta vapailla markkinoilla. Luovutettaessa aravarajoitusten alaista valtion kiinteistövarallisuutta, on myös valtion noudatettava aravalainsäädäntöä, joka on erityislainsäädäntöä.

Käypää hintaa alemman vastikkeen perusteena ei kuitenkaan saisi olla valtionavun ja siihen verrattavan harkinnanvaraisen, tuenluonteisen rahoituksen tai avustuksen myöntäminen, vaan tällaiset avustukset tulisi myöntää valtionapua ja siihen verrattavaa rahoitusta koskevien säännösten mukaisesti erillään kiinteistövarallisuuden luovutuksesta. Jos tuen antaminen kuitenkin harkitaan tarkoituksenmukaiseksi esimerkiksi asuntotuotannon osalta, luovuttaminen tulisi käsitellä eduskunnassa, jolloin voidaan ottaa kantaa vastikkeen määrään ja liikelaitosten osalta tuloutusvaatimukseen.

Ehdotetun yleislain nojalla kiinteistövarallisuutta ei voitaisi lahjoittaa.

6 §. *Luovuttamisesta päättäminen.* Luovuttamisesta päättäisi valtioneuvosto silloin, kun luovutettavan kiinteistövarallisuuden käypä hinta on yli viisi miljoonaa euroa mutta enintään kymmenen miljoonaa euroa, koska ehdotetun lain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta, jonka käypä hinta on yli kymmenen miljoonaa euroa, ei voitaisi luovuttaa ehdotetun yleislain nojalla, vaan tällaisissa luovutuksissa päätösvalta olisi eduskunnalla. Tarkoituksena olisi, että valtioneuvosto tekee päätöksen yleisistunnossaan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin päätösvallassa, kun luovutettavan kiinteistövarallisuuden käypä hinta on enintään viisi miljoonaa euroa. Luovutuksesta päättäisi se ministeriö, jonka hallinnonalalta luovutus tapahtuu.

Pykälän 3 momentin mukaan tasavallan presidentin kanslia ja valtion liikelaitos päättäisi hallinnassaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta kiinteistövarallisuuden käyvän hinnan ollessa enintään viisi miljoonaa euroa.

Pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvos-

to voisi toimivaltaisen ministeriön esityksestä siirtää ministeriön päätösvaltaa sen alaiselle virastolle tai laitokselle. Tarkoituksena olisi, että valtioneuvosto tekisi myös siirtopäätöksen yleisistunnonsa. Virastolle tai laitokselle ei kuitenkaan voitaisi antaa oikeutta luovuttaa kiinteistövarallisuutta käypää alemmasta hinnasta, ellei kysymys ole vähäisistä luovutuksista. Viime vuosina yleinen käytäntö on ollut, että ministeriöt ovat luovutuslain 8 §:n 2 momentin sekä valtioneuvoston ohjesäännön (1522/1995) nojalla päättäneet oikeuttaa viraston päättämään enintään tietyn, yleisimmin enintään viiden miljoonan markan arvoisen maaomaisuuden luovuttamisesta, mikäli kysymys ei ole luovutuksesta käypää arvoa alemmasta vastikkeesta tai lahjoituksesta.

Esityksessä ehdotetaan, että voimassa olevia päätösvaltaan vaikuttavia rahamääriä nostettaisiin myöskin ministeriöiden ja liikelaitosten osalta nykyisistä edellä 4 §:n kohdalla mainituilla perusteilla. Liikelaitosten osalta voidaan myös katsoa, että nopea päätöksenteko edesauttaa liiketoiminnan tuloksellisuutta, tehokkuutta ja joustavuutta sekä vähentää korkotappioita.

Voimassa olevan luovutuslain ja -asetuksen mukaan maaomaisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto, jos omaisuuden arvo ei ole suuri eli enintään viisi miljoonaa euroa. Jos omaisuuden arvo on vähäinen eli enintään 1,7 miljoonaa euroa, luovutuksesta päättää se ministeriö, jonka hallinnonalaan luovutettava omaisuus kuuluu, tai liikelaitos, jonka hallinnassa omaisuus on. Viimeksi markkamääriä on muutettu vuonna 1995, jolloin arvoltaan suuren omaisuuden markkamäärä nousi kymmenestä miljoonasta markasta 30 miljoonaan markkaan ja arvoltaan vähäisen kolmesta miljoonasta markasta kymmeneen miljoonaan markkaan. Vuoden 2001 alusta lukien markkamääräiset arvot muutettiin euronääräisiksi.

Ehdotuksen 10 §:n mukaan kiven ja soran sekä niihin verrattavien maa-ainesten ottamisesta ja luovuttamisesta muuhun kuin kotitarvekäyttöön sekä valtiolle kuuluvan vesivoiman käyttöoikeuden luovuttamisesta päätettäisiin samoin kuin kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta. Päätösvalta määräytyisi otettavien ja luovutettavien maa-ainesten ja

vesivoiman käyttöoikeuden arvonlisäverotoman arvon perusteella.

7 §. *Vuokraamisen edellytykset.* Voimassa olevan lain mukaan valtion maaomaisuutta saa vuokrata, jos omaisuutta ei ole tarpeen pitää valtion käytössä ja vuokraaminen on omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Esityksessä ehdotetaan, että vuokraamista koskevat säädökset koskisivat vain maaomaisuuden vuokraamista maanvuokrasopimuksella valtion hallinnon ulkopuolelle. Valtion maaomaisuutta saataisiin vuokrata, jos vuokraaminen olisi taloudellisesti kannattavaa tai muuten omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Vuokraaminen olisi mahdollista, jos maaomaisuutta ei tarvita valtion tarkoituksiin. Vuokraaminen voisi olla omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista, jos vuokraus olisi edellytys valtion toiminnan tarkoituksenmukaiselle hoitamiseksi, vuokrauksella tuettaisiin valtion yhteiskunnallista tehtävää tai mahdollistettaisiin valtiolle tai valtion toimintaa tukeville toimijoille tarpeellisten tilojen rakentaminen.

Maanvuokraustoimintaa on tällä hetkellä merkittävästi vain Metsähallituksella. Muiden haltijoiden osalta valtion maa-alueiden vuokrauksen merkitys on vähentynyt aikaisemmasta sen jälkeen, kun valtion kiinteistöomaisuutta, lähinnä rakennusmaata, joka ei ole enää tarpeen valtion hallinnon varsinaiselle toiminnalle, on myyty ja siirretty valtion omistaman Kapiteeli Oy:n omistukseen valtion kiinteistöomistusstrategian mukaisesti. Vuokraus on Metsähallituksen liiketoimintaa ja maanvuokraustoiminta yksi Metsähallituksen maaomaisuuden käyttötapa. Maata vuokrataan moniin erilaisiin käyttötarkoituksiin.

Vuokraamisella ei saisi aiheuttaa haittaa luonnon- ja rakennusten suojelulle eikä kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamiselle. Tämän selvittämiseksi luovuttajan tulisi tarvittaessa ennen kiinteistövarallisuuden vuokraamista hankkia ehdotuksen 12 §:n mukaisesti ympäristöministeriön lausunto.

Samoin kuin luovutusedellytysten osalta myös vuokraamisen osalta lakiin on katsottu tarpeelliseksi ottaa erityissäännös rantavyöhykkeistä. Säännöksen tarkoituksena olisi osaltaan varmistaa se, että valtion omistamia

rantavyöhykkeitä voidaan käyttää riittävästi yleisten suojelu- ja virkistysalueiden muodostamiseen ja toteuttamiseen.

Voimassa olevaa luovutuslakia sovelletaan myös silloin, kun huoneenvuokrasopimuksella luovutetaan maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Ehdotetulla lailla ei olisi enää tarkoitus säädellä huoneenvuokrasopimuksella vuokraamista vaikka vuokrasopimuksella luovutettaisiin maa-alue vuokralaisen käyttöön.

8 §. *Vuokran määrä.* Voimassa olevan luovutuslain mukainen maksuperuste on käypä vuokra. Esityksessä ehdotetaan, että valtion maaomaisuudesta tulee periä liiketaloudellisin perustein määrätty vuokra. Vuokran määrää tulee tarkastella kannattavuusvaatimuksen näkökulmasta. Vuokralla tulee kattaa vähintäänkin vuokrauksesta aiheutuvat kustannukset ja pääomalle asetettava tuottovaade. Kannattavuustarkastelussa otetaan huomioon vuokraustoiminnan kannattavuus pitemmällä aikavälillä. Vuokran määrittelyssä on otettava huomioon myös paikkakunnalla vastaavista kohteista perittävä vuokra sekä paikkakunnan kulloinenkin kysyntä- ja kilpailutilanne. Vuokra tulee näin käytännössä pääsääntöisesti vastaamaan käypää vuokratasoa. Maksuperusteen muuttaminen käyvästä vuokrasta liiketaloudellisin perustein tapahtuvaksi yhdenmukaistaa erilaisten vuokrausten maksuperusteita. Liiketaloudellisin perustein tapahtuvaan vuokran määrittelyyn kuuluu alennusten käyttämismahdollisuus päätösvaltan käyttäjän harkinnan mukaan, kunhan vuokraaminen tapahtuu kokonaisuudessaan kannattavuusvaatimuksen mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa mahdollistettaisiin kuitenkin vuokraaminen liiketaloudellisin perustein määrättyä vuokraa alhaisemmalla vuokralla, jos siihen on yksittäistapauksissa erityisen painava syy. Pelkästään yleishyödylliseen tarkoitukseen vuokraaminen ei kuitenkaan oikeuta vuokraamaan liiketaloudellisin perustein määrättyä vuokraa alemmasta vuokrasta, eikä valtionapua tai siihen rinnastettavia harkinnanvaraiseksi katsottavia avustuksia tulisi antaa vuokran alennuksen muodossa, vaan tällaiset avustukset on myönnettävä erikseen asianomaisten säännösten mukaisesti. Jos valtion kannalta katsotaan tarpeelliseksi vuokrata maaomaisuutta

liiketaloudellisin perustein määrättyä vuokraa alemmasta vuokrasta tai luopua vuokran perimisestä, kuten tällä hetkellä esimerkiksi opiskelija-asuntotonttien osalta on menetelty, vuokraaminen tulisi käsitellä eduskunnassa, jolloin samalla voidaan ottaa kantaa vastikkeen määrään ja liikelaitosten osalta tuloutusvaatimukseen.

Vuokra-ajan pituuteen ja vuokrantarkistusehtoihin olisi kiinnitettävä erityistä huomiota silloin, kun vuokrataan liiketaloudellisin perustein määrättyä vuokraa alemmasta vuokrasta. Vuokrauksen ehdot olisi sovittava niin, että vuokran määrän muuttaminen olisi sopimuksen mukaan mahdollista heti, kun erityisiä syitä alemmalle vuokralle ei enää ole olemassa.

9 §. *Vuokraamisesta päättäminen.* Voimassa olevan luovutuslain mukaan vuokraamisesta päättää virasto tai laitos, jonka hallinnassa maaomaisuus on, jos vuokra-aika on enintään viisi vuotta. Jos vuokra-aika on pitempi kuin viisi vuotta, päätöksen tekee asianomainen ministeriö. Liikelaitoksen hallinnassa olevan maaomaisuuden vuokraamisesta päättää liikelaitos. Valtioneuvosto päättää vuokraamisesta, jos vuokrattavan maaomaisuuden arvo on suuri eli yli viisi miljoonaa euroa ja silloin, kun vuokra-aika on pitempi kuin 25 vuotta ja maaomaisuuden arvo on yli 1,7 miljoonaa euroa sekä silloin, kun vuokrauksella on periaatteellisesti huomattava merkitys. Valtioneuvosto voi siirtää ministeriön esityksestä ministeriön päätösvaltaa sen alaiselle virastolle tai laitokselle.

Ehdotetulla lailla muutettaisiin päätösvalta-rajot niin, ettei virastoilla ja laitoksilla olisi enää suoraan lain nojalla oikeutta vuokrata valtion maaomaisuutta vaan vuokraamisesta päättäisi omaisuuden käyvästä arvosta ja vuokra-ajasta riippuen valtioneuvosto, ministeriö tai liikelaitos. Tarkoituksena olisi, että valtioneuvosto tekee päätöksen yleisistunnossaan. Ministeriö voisi kuitenkin siirtää päätösvaltaansa alaiselleen virastolle tai laitokselle. Päätösvalta voitaisiin siirtää vain sellaiselle virastolle ja laitokselle, jolla, sen mukaan kun siitä erikseen säädetään, on oikeus pitää hallinnassaan valtion kiinteistövarallisuutta. Virastolle ja laitokselle ei kuitenkaan saisi siirtää oikeutta päättää vuokraamisesta liiketaloudellisin perustein määrättyä

vuokraa alemmalla vuokralla tai luopua vuokran perimisestä. Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtion kiinteistövarallisuutta on keskitetty ja siirretty liikelaitoksina toimiville Metsähallitukselle ja Senaatti-kiinteistöille, jotka ovat ammattimaisesti kiinteistöjä hallinnoivia kiinteistöalan asiantuntijoita. Virastojen ja laitosten hallinnassa tulisi olla vain niiden omaan toimintaan tarvittavaa kiinteistövarallisuutta. Virastoilla ja laitoksilla olisi kuitenkin ehdotetun lain 10 §:n mukaan oikeus myöntää muun muassa lyhytaikaisia käyttöoikeuksia ja lupia hallinnassaan olevaan maaomaisuuteen. Luovutuslain voimaolon aikana yleinen käytäntö on ollut, että ministeriöt ovat luovutuslain 11 §:n 2 momentin sekä valtioneuvoston ohjesäännön nojalla oikeuttaneet viraston päättämään enintään tietyn, yleisimmin enintään viiden miljoonan markan arvoisen maaomaisuuden vuokraamisesta, mikäli kysymys ei ole käypää vuokraa alemmasta vuokrauksesta tai vuokran perimisestä luopumisesta tai mikäli vuokrauksella ei ole periaatteellisesti huomattavaa merkitystä.

Koska vuokraaminen saattaa tietyissä tapauksissa olla lähes yhtä merkittävä toimenpide kuin luovuttaminenkin, valtioneuvostolla pidettäisiin edelleen päätösvalta vuokrauksissa, joissa omaisuuden käypä hinta on yli kymmenen miljoonaa euroa tai vuokra-aika on yli 30 vuotta ja omaisuuden käypä hinta yli viisi miljoonaa euroa sekä silloin, kun vuokrauksella on periaatteellisesti huomattavaa merkitystä valtion yleisen edun kannalta. Huomattavana merkityksenä ei, aikaisemmasta poiketen, kuitenkaan pidettäisi sitä, että maan käyttötarkoitus oleellisesti muuttuisi vuokrauksen yhteydessä. Muissa tilanteissa toimivalta vuokraamiseen on ministeriöllä, jonka hallinnonalaan vuokrattava kiinteistövarallisuus kuuluu sekä tasavallan presidentin kanslialla ja liikelaitoksella, jonka hallinnassa vuokrattava kiinteistövarallisuus on.

Koska valtionhallinnossa on viime vuosina merkittävästi delegoitu päätösvaltaa toiminnasta vastaavalle tasolle, päätösvaltaan vaikuttavia rahamääriä esitetään myös vuokrausten osalta nostettavaksi, kuten luovutus-tenkin osalta, viidestä miljoonasta eurosta kymmeneen miljoonaan euroon ja 1,7 miljoonasta eurosta viiteen miljoonaan euroon

edellä 4 §:n kohdalla mainituilla perusteilla. Samoilla perusteilla esitetään, että ministeriö tai liikelaitos voisivat päättää vuokrauksesta silloin, kun vuokra-aika on enintään 30 vuotta vuokrattavan omaisuuden arvon ollessa enintään kymmenen miljoonaa euroa. Käytännössä järjestely ei vähentäisi valtioneuvostossa päätettävien vuokrausten määrää mutta vastaisi paremmin käytännön tarpeita vuokra-ajan pituuden suhteen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin tasavallan presidentin kanslian oikeudesta päättää sen hallinnassa olevan omaisuuden vuokraamisesta.

10 §. *Eriyiset oikeudet.* Pykälä sisältäisi säännökset siitä, millaisin edellytyksin ja missä järjestyksessä valtion maaomaisuutta koskevia erityisiä oikeuksia saadaan perustaa ja myöntää. Säännökset vastaisivat pääosin voimassa olevaa lakia. Eriyiset oikeudet voivat olla käytännössä hyvin monenlaatuisia. Oikeuden myöntämisestä tulisi pääsääntöisesti periä käypä vastike, mutta haltijalle on perusteltua jättää riittävä harkintavalta niistä perittävien vastikkeiden määräämisessä. Käytännössä suurin osa erityisistä oikeuksista ovat merkitykseltään vähäisiä, kuten oikeus kiinteistövarallisuuden lyhytaikaiseen käyttöön, johtojen vetämiseen, kulkemiseen ja kulkuyhteyksien rakentamiseen tai maainesten ottamiseen kotitarvekäyttöön. Kiinteistövarallisuuden haltija saa myöntää tämän tyyppisiä luonteeltaan tilapäisiä oikeuksia, jollei se haittaa omaisuuden käyttöä valtion tarkoituksiin eikä vaikeuta luonnonsuojelua tai muinaismuistojen rauhoitusta.

Lain mukaan rasitteisiin sovellettaisiin sitä, mitä erityisistä oikeuksista säädetään, vaikka rasitteiden ei yleisesti katsota kuuluvan erityisiin oikeuksiin. Rasitteet ovat kiinteistöjen välisiä, pysyviksi tarkoitettuja maan tai rakennuksen käyttöön liittyviä määräyksiä. Kiinteistövarallisuuden haltijalla tulisi olla oikeus sopia kiinteistöä koskevista rasitteista ja niistä perittävistä korvauksista tai siitä, ettei korvausta peritä sekä edustaa valtiota rasitteita perustettaessa kiinteistötoimituksessa ja rakennusvalvontaviranomaisen luona.

Pykälän 1 momentissa tarkoitettuihin erityisiin oikeuksiin katsotaan kuuluvan metsänhakkuuoikeuksien luovuttaminen, muttei puun tai muiden luonnontuotteiden ottaminen

ja myynti.

Maa-ainelain (555/1981) mukaisten maa-ainesten, kuten kiven, soran, hiekan, turpeen, mullan tai muiden näihin verrattavien maa-ainesten, luovuttaminen tai otto-oikeuden myöntäminen, varsinkin niissä tapauksissa, joissa luovutetaan suuria määriä maa-aineksia, on rinnastettavissa vaikutuksiltaan valtion maa-alueen luovuttamiseen toisen omaksi. Siksi 3 momentissa säädettäisiin, nykyistä lakia vastaavasti, että silloin, kun maa-ainesten otto-oikeuksia tai maa-aineksia luovutetaan kaupallisiin tai muutoin muihin tarkoituksiin kuin ottajan kotitarvekäyttöön, luovuttamisessa on noudatettava säännöksiä kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksistä, luovutuksesta perittävästä vastikkeesta sekä luovuttamisesta päättämisestä.

Pykälän 4 momentissa mainittaisiin selvytyden vuoksi, että sitä, mitä maa-ainesten ottamista koskevan erityisen oikeuden myöntämisestä on 3 momentissa säädetty noudatetaan myös silloin, kun maaomaisuuden haltija itse myy maa-aineksia. Maa-ainesten ottamisesta, varastoinnista ja jalostamisesta säädetään maa-aineslaissa.

Oikeuksien myöntäjän tulisi tarvittaessa ennen erityisen oikeuden myöntämistä hankkia ehdotuksen 12 §:n mukaisesti ympäristöministeriön lausunto.

11 §. *Päätösvallan määräytyminen eräissä tapauksissa.* Pykälässä selvennettäisiin säännöstä päätösvallan määräytymisestä luovutettaessa valtion kiinteistövarallisuutta. Pykälän 1 momentin mukaan päätösvalta määräytyisi siinä tapauksessa, että yhdellä sopimuksella luovutetaan useita kohteita niiden yhteishinnan eli sopimuksen kokonaishinnan perusteella tai vuokrattaessa vuokrattavien kohteiden yhteisen arvon perusteella kuten luovuttamisen osalta 6 §:ssä ja vuokrausten osalta 9 §:ssä säädettäisiin eikä sopimukseen sisältyvien yksittäisten kohteiden hinnan tai arvon perusteella. Päätösvallan kiertämisen estämiseksi 2 momentissa säädettäisiin, että luovutusta, vuokrausta tai erityisten oikeuksien luovuttamista koskevaa sopimusta ei saa jakaa osiin tarkoituksena vaikuttaa päätösvaltaan. Pykälä vastaisi oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia annetun asetuksen (693/1978) 2 §:ää.

12 §. *Pyydettävät lausunnot.* Pykälässä

säädettäisiin velvollisuudesta hankkia ennen valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista, vuokraamista tai sitä koskevan erityisen oikeuden myöntämistä ympäristöministeriön lausunto, jos sillä kiinteistövarallisuudella itsellään, joka luovutetaan, vuokrataan tai johon myönnetään erityinen oikeus saattaa olla huomattava merkitys kulttuurihistoriallisesti huomattavan rakennuksen tai luonnonsuojelukohteen suojelun kannalta sekä opetusministeriöltä kiinteän muinaisjäännöksen rauhoittamisen kannalta. Ympäristö- ja opetusministeriö hankkii edelleen museoviraston lausunnon.

Omaisuutta voidaan pitää kulttuurihistoriallisesti huomattavana muun muassa niissä tapauksissa, joissa se on rakennussuojelulain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaisesti suojeltu, merkitty kaavassa suojelluksi rakennuslain tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, tai jos se sisältyy viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin arvokkaista rakennetuista ympäristöistä. Luonnonsuojelun kannalta huomattavan merkityksen omaavat alueet ovat pääasiassa kansallisomaisuutta siten, kuin se on määritelty Metsähallituksesta annetussa asetuksessa (1525/1993), tai siihen verrattavissa olevaa omaisuutta. Metsähallituksesta annetun asetuksen 8 §:n mukaan Metsähallituksen hallinnassa olevaan kansallisomaisuuteen kuuluvat luonnonsuojelulain (71/1923) nojalla perustetut luonnonsuojelualueet, erämaailalla (62/1991) perustetut erämaa-alueet sekä valtioneuvoston vahvistamien suojeluohjelmien mukaiset alueet, Suomea sitovissa kansainvälisissä sopimuksissa tarkoitettut alueet, vahvistetuissa kaavoissa suojeluun varatut alueet ja luonnonsuojelutarkoituksiin hankitut alueet sen jälkeen, kun edellä mainitut alueet on asianmukaisessa järjestyksessä perustettu suojelualueiksi. Jos kiinteistövarallisuudella on erittäin huomattava merkitys, sitä ei saisi luovuttaa tämän lain perusteella, kuten ehdotuksen 4 §:ssä säädettäisiin, vaan luovuttamisesta päättäisi eduskunta.

13 §. *Luettelointi.* Pykälässä säädettäisiin valtion kiinteistövarallisuuden haltijan velvollisuudesta pitää olennaiset tiedot sisältävää luetteloa valtion kiinteistövarallisuuden luovutuksista, vuokrauksista ja myönnettyistä erityisistä oikeuksista. Valtion kiinteistöva-

rallisuuden asianmukaisen hoitamisen vuoksi kiinteistövarallisuuden haltijalla tulisi olla ajan tasalla olevat tiedot kiinteistövarallisuuden hallinnansiirroista, luovutuksista valtiomistuksen ulkopuolelle sekä hallinnassaan olevaan valtion kiinteistövarallisuuteen kohdistuvista vuokra-, käyttö-, irrottamis- ja siihen verrattavista sopimuksista. Laki koskisi kiinteistövarallisuuden haltijaa myös niissä tapauksissa, kun eduskunta tekee päätöksen luovutuksesta.

Pykälän 2 momentin mukaan luetteloon merkittäisiin, mitä omaisuutta sopimus koskee, sopimuksen solmimispäivä ja voimassaoloaika, luovutetun oikeuden laatu, peritty vastike, sekä se, kenen kanssa sopimus on tehty. Sopimuskumppanista luetteloon merkittäisiin tunnistetiedot, muun muassa henkilö- ja yritystunnus sekä yhteystiedot.

Pykälän 3 momentissa säädetään, mihin henkilötietoja voidaan käyttää ja kenelle niitä voidaan luovuttaa. Luetteloon merkittäviä tietoja käytettäisiin sopimusten ja asiakassuhteen hoidossa ja muun muassa vuokra- ja niihin verrattaviin sopimuksiin perustuvien vastikkeiden ja korvausten perimisessä. Kiinteistövarallisuuden hallinnansiirron yhteydessä alkuperäiset sopimukset luovutetaan uudelle haltijalle ja kiinteistövarallisuuden myynnin tai muun luovutuksen yhteydessä voimassa olevat sopimukset luovutetaan kiinteistövarallisuuden uudelle omistajalle. Lisäksi uudelle omistajalle voidaan antaa kaikki kiinteistövarallisuuden hoidon ja käytön kannalta tarvittavat tiedot sekä kopiot aikaisemmista sopimuksista. Valtion viranomaisilla kiinteistövarallisuuden omistajan edustajana on oikeus saada kiinteistövarallisuuden haltijan pitämät luettelot tai niistä tarvitsemansa tiedot virkatehtäviensä hoitamiseen esimerkiksi raporteja varten ja valtion kiinteistövarallisuuteen liittyvien tarkastusten yhteydessä. Valtioneuvoston asetuksella voidaan lisäksi antaa tarkempia säännöksiä luetteloon merkittävistä tiedoista. Luettelon pitämisessä noudatetaan mitä henkilötietolaissa (523/1999) on säädetty.

Henkilötietoja, kuten muitakin tietoja, säilytetään aktiivikäytössä niin kauan, kun sopimus on voimassa, ja sen jälkeen sopimukset arkistoidaan siten kuin arkistolaissa (831/1994) säädetään.

14 §. *Asetuksen antaminen.* Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin tarvittaessa antaa tarkempia säännöksiä 13 §:ssä säädettyyn luetteloon merkittävistä tiedoista sekä lain täytäntöönpanosta. Tällä hetkellä ei ole erityistä tarvetta antaa asetusta.

15 §. *Valtion kiinteistövarallisuuden hankkiminen, hoitaminen ja luettelointi.* Uuteen lakiin sisällytettäisiin asetuksenantovaltuussäännös. Säännöksen mukaan valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, muun kuin valtion omistaman tämän lain 3 §:ssä tarkoitetun kiinteistövarallisuuden vuokrauksesta valtiolle, muusta kuin maanvuokralain mukaisesta valtion kiinteistövarallisuuden vuokrauksesta ulkopuolisille, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä sekä rekisteröinnistä ja luetteloinnista voitaisiin säätää valtioneuvoston asetuksella. Säännös koskisi valtion liikelaitoksia vain rekisteröinnin ja luetteloinnin osalta.

Voimassa oleva valtion kiinteistövarallisuuden hallinnosta annettu asetus sisältää säännökset kiinteistöyksiköistä, kiinteistövarallisuuden hoidosta, valtion kiinteistöasiainneuvottelukunnasta, hallinnon siirrosta, hankinnan ja vuokrauksen edellytyksistä ja hankesuunnitelmasta. Asetus ei koske valtion liikelaitoksia, eikä talousarvion ulkopuolisia valtion rahastoja. Asetus on ollut mahdollista antaa niin sanottuna tasavallan presidentin omaperäisenä asetuksena perustuslailla kumotun hallitusmuodon 28 §:n nojalla.

Pykälän mukaan valtioneuvosto voisi antaa asetuksella säännöksiä valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, edellä todetusta vuokrauksesta, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä sekä rekisteröinnistä ja luetteloinnista, joiden asetustasoinen sääntely katsotaan tarpeelliseksi ja sääntelyn uudistaminen on tarpeen. Lainsäädännön muutoksella pyritään toteuttamaan uuden perustuslain asettamat vaatimukset.

Pykälässä osoitettaisiin asetuksenantovaltuus valtioneuvostolle. Kyseessä on valtionhallinnon sisäiseksi luonnehdittavista asioista. Säännös mahdollistaisi sen, että asetuksella säädettäisiin virastojen ja laitosten sekä tarvittaessa talousarvion ulkopuolisten valtion rahastojen hallinnassa olevan valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta valtion käyttöön ja valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamis-

ta ulkopuolisille lukuun ottamatta maanvuokria sekä valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta, hoidosta, käytöstä, rekisteröinnistä ja luetteloinnista, jollei muualla laissa toisin säädetä. Maanvuokrasta säädettäisiin lain 7—9 §:ssä. Samalla kun annettaisiin uusi asetus, kumottaisiin asetus valtion kiinteistövarallisuuden hallinnosta samasta ajankohdasta.

Varallisuuden hankinnan ja vuokraamisen valtiolle osalta säädettäisiin lähinnä hankintamenettelyistä sekä toimivallan jaosta valtioneuvoston, ministeriön ja viraston kesken. Virastolle tarpeeton omaisuus tulisi ensisijaisesti siirtää valtiovarainministeriölle tai maa- ja metsätalousministeriölle.

Hallinnan osalta säädettäisiin valtion kiinteistövarallisuuden haltijavirastoista sekä haltijaviraston juridisista, taloudellisista ja teknisistä velvoitteista. Haltijavirastojen lukumäärä olisi aluksi noin kaksikymmentä. Tarkoituksena on siirtää valtion kiinteistövarallisuutta edelleen valtion liikelaitoksille, joten haltijavirastojen lukumäärä tulee pienenevän lähivuosina. Asetustasoisessa säätelyssä on tarkoituksena lähteä siitä, että haltijaviraston tulisi siirtää kiinteistövarallisuus pois hallinnastaan, jos sillä ei enää ole perusteltua käyttöä varallisuudelle.

Valtion omaisuuden käytöstä säädetään talousarviolain 22 §:ssä. Pykälän mukaan valtion omaisuutta on sen käyttötarkoituksella huomioon ottaen käytettävä tuottavalla tavalla. Asetuksella voitaisiin antaa käytöstä muitakin säännöksiä.

Lain valtuussäännöksen nojalla annettavalla asetuksella ei ole tarkoitus säätää valtion liikelaitosten hallinnassa olevan valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä. Valtion liikelaitosten toiminnasta säädetään valtion liikelaitoksista annetussa laissa ja liikelaitoskohtaisissa laeissa. Kiinteistövarallisuuden rekisteröinnin ja mahdollisesti myös luetteloinnin osalta olisi kuitenkin tarpeen antaa yhtenevät säännökset valtion virastoille, laitoksille, liikelaitoksille ja rahastoille.

Valtiolla ei ole yhtenäistä rekisteriä valtion kiinteistövarallisuudesta, vaan kukin virasto ja laitos pitää hallinnassaan olevasta varallisuudesta tietoja omia tarpeitaan varten. Maaomaisuuden luovutusten ja vuokraamisen

sekä valtion maaomaisuuteen myönnettyjen erityisten oikeuksien luetteloinnista säädetään luovutuslain 14 §:ssä. Valtion talousarvioasetuksen 60 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuuden hallinnosta annetun asetuksen 3 §:n mukaan määrätty kiinteistöyksiköt pitävät rekisteriä valtion kiinteistöistä. Valtion kiinteistötoimen uudelleenjärjestelyt ovat osoittaneet, että nykyisessä järjestelmässä on heikkouksia. Joissakin tapauksissa muun muassa kiinteistöveron kohdistamisessa oikealle virastolle tai laitokselle on ollut vaikeuksia, kun ei ole ollut löydettävissä kattavaa rekisteriä valtion omistamista kiinteistöistä ja niiden haltijavirastoista tai -laitoksista. Valtion kiinteistövarallisuuden rekisteröintiä on tarvetta parantaa.

Haltijavirastolle, liikelaitokselle ja rahastolle on tarkoitus asetuksen tasolla asettaa velvollisuus toimittaa rekisteriin ajantasaiset haltijatiedot. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on yhteys kiinteistötietojärjestelmään. Tarkoituksena on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sisällytettäisiin valtion omistamien kiinteistöjen ja erityisten oikeuksien haltijavirastotieto muistutustietona, ei siis julkista luotettavuutta nauttivana tietona.

Valtion kiinteistövarallisuus käsite ei olisi sama kuin valtion kiinteistövarallisuuden hallinnosta annetun asetuksen 1 §:ssä määritelty käsite, jossa käsite on rajattu koskemaan vain talonrakennustoiminnan kannalta merkitystä tai arvoa omaavia rakennettuja tai rakentamattomia kiinteistöjä ja niiden osia, rakennuksia ja niiden osuuksia sekä osakkeita, jotka oikeuttavat määrätyn huoneiston hallintaan.

16 §. *Voimaantulo- ja siirtymäsäännös.* Esityksessä ehdotetaan, että laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta tulee voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

Laki ei koskisi ennen sen voimaantuloa tehtyjä vuokrasopimuksia eikä erityisten oikeuksien luovutusopimuksia. Sanottuihin sopimuksiin perustuva vuokra olisi kuitenkin tarkistettava tai muu vastike määrättävä tämän lain säännöksiä vastaavaksi niin pian kuin se sopimuksen ehtojen mukaan voi tapahtua. Vastaava säännös on ollut jo nykyisessä laissa ja se olisi syytä ottaa uuteenkin lakiin.

1.2. Laki valtion talousarviosta

24 §. *Valtion irtaimen omaisuuden luovuttaminen.* Valtion irtaimen omaisuuden luovuttamisesta säädetään valtion talousarviosta annetun lain 24 §:ssä ja valtion talousarviosta annetun asetuksen 10 luvussa. Omaisuutta voidaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Viraston tai laitoksen on saatava arvopaperien luovutukseen valtioneuvoston, tai jos arvopaperit on hankittu eduskunnan nimenomaisen päätöksen nojalla, eduskunnan suostumus, jos varainhoitovuonna luovutettavien, samaa yhteisöä koskevien arvopapereiden käypä arvo ylittää yhteensä miljoona euroa, arvopaperit luovutetaan niiden käypää arvoa alemmasta vastikkeesta tai luovutus merkitsee valtiolla olevan yksinkertaisen ääntenemmistön tai määränemmistö- tai määrävähemmistöosuuden menettämistä.

Esityksessä ehdotetaan, että kiinteistövarallisuuden katsottaisiin kuuluvan valtion maa- ja vesiomaisuuden lisäksi myös asunto- ja ns. kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet. Tällaisten osakkeiden luovuttamista tulisi säädellä samalla tavalla kuin kiinteistöjen luovuttamisesta, koska omistuksen erilaisuudesta huolimatta kyse on kiinteän omaisuuden hallinnasta, joko suoraan tai osakeomistuksen kautta. Tämän vuoksi erilaista säätelyä valtion omistamien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden ja valtion kiinteän omaisuuden luovuttamisen osalta ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Sitä, mitä valtion talousarviosta annetussa laissa säädetään valtion irtaimen omaisuuden ja arvopaperien luovuttamisesta ei siten enää sovellettaisi valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluvien osakkeiden luovuttamiseen, vaan niiden luovuttaminen tapahtuisi sen mukaan kuin ehdotetussa laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta säädetäisiin.

Tämän vuoksi valtion talousarviosta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että valtion talousarviolain 24 §:ään lisätään uusi 4 momentti, jonka mukaan valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluvien osakkeiden luovuttamisesta säädetään laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.

1.3. Laki valtion liikelaitoksista

Valtion liikelaitosten oikeudesta hankkia ja luovuttaa osakkeita säädetään valtion liikelaitoksista annetun lain 23 §:ssä ja liikelaitosten oikeudesta luovuttaa hallinnassaan olevaa kiinteää omaisuutta lain 24 §:ssä.

Liikelaitoksen on osakkeiden hankinnassa ja luovutuksessa noudatettava valtioneuvoston antamia määräyksiä. Jos osakkeiden arvo on huomattava tai yhtiösuhdetta on muuten pidettävä merkittävänä, osakkeiden hankintaan samoin kuin luovutukseen on saatava valtioneuvoston lupa. Valtioneuvosto on 20 päivänä lokakuuta 1988 valtion liikelaitoksen osakkuudesta osakeyhtiössä tai muussa yhteisössä antamassaan päätöksessä antanut säännöksiä valtion liikelaitoksen osakkuudesta osakeyhtiössä tai muussa yhteisössä.

Liikelaitoksen on saatava valtioneuvoston lupa toiminnassaan käytettävien toimitilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamiseen, kun luovutushinta ylittää 1,7 miljoonaa euroa. Muunlaisten osakkeiden luovutukseen on saatava valtioneuvoston lupa, kun niiden luovutushinta ylittää 900 000 euroa.

Valtioneuvoston lupa on saatava myös silloin, kun osakkeiden luovutus johtaa ääntenemmistön tai määränemmistö- tai määrävähemmistöosuuden menettämiseen sellaisessa yhtiösuhteessa, jota liikelaitoksen toiminnan kannalta tai muuten on pidettävä merkittävänä tai yhtiösuhdetta on muuten pidettävä liikelaitoksen kannalta tai muutoin periaatteellisesti merkittävänä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, kun yhtiösuhde on sellaisessa yhtiössä, jonka osakkeet tuottavat liikelaitokselle oikeuden sen toimintaan käytettävien toimitilojen tai puhelimen hallintaan.

Sellaisen osakkeiden, osuustodistusten tai muiden arvopapereiden luovuttamisessa, joiden hankinta on tapahtunut eduskunnan nimenomaisen päätöksen nojalla, on noudatettava, mitä valtion talousarviosta annetussa laissa ja asetuksessa on säädetty.

Valtioneuvoston päätöstä liikelaitoksen osakkuudesta osakeyhtiössä tai muussa yhteisössä laadittaessa ei ole otettu huomioon esimerkiksi Senaatti-kiinteistöjen kaltaisen liikelaitoksen toimintaa, johon nykyinen säätely sopii huonosti. Valtioneuvoston päätös

rajoittaa turhaan liikelaitosten mahdollisuuksia valita tarkoituksenmukaisin tapa järjestää toimitilakysymyksiä. Toimitiloista luopuminen tulisi olla mahdollista yhtä joustavasti sekä valtion suoraan omistamissa kiinteistöissä että kiinteistöyhtiömuodossa omistetuissa tiloissa.

Esityksessä ehdotetaan, että valtion liikelaitoksista annetun lain 23 §:ään lisätään uusi 5 momentti, jossa todettaisiin, että mitä siinä säädetään osakkeiden luovutuksesta, ei sovellettaisi kiinteistövarallisuuteen kuuluviin osakkeisiin. Lisäksi valtion liikelaitoksen osakkuudesta osakeyhtiössä tai muussa yhteisössä annettua valtioneuvoston päätöstä tulee muuttaa vastaavasti.

Valtion liikelaitoksista annetun lain 24 §:n mukaan liikelaitos voi luovuttaa hallinnsaan olevaa kiinteää omaisuutta sen mukaan kuin luovutuslaissa on säädetty. Pykälää esitetään muutettavaksi niin, että siinä viitataan ehdotettuun uuteen lakiin oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.

1.4. Laki eräistä kiinteistöjärjestelyistä

1 §. Valtion kiinteistövarallisuuden uudelleenjärjestelyihin liittyen Kapiteeli Oy:lle on tarkoitus edelleen siirtää valtiolle tarpeetonta omaisuutta. Säännös vastaisi tosiasiallisesti sisällöltään määräaikaisena 8 päivästä huhtikuuta 2000 vuoden 2001 loppuun voimassa ollutta lakia eräistä kiinteistöjärjestelyistä (339/2000) ja aiemmalla määräaikaisella lailla toteutettavaksi aiottujen, mutta eri syistä viivästyneiden järjestelyjen loppuun saattamisesta. Päätösvalta eräissä kiinteistöjärjestelyissä poikkeaisi siitä, mikä se on ehdotetussa laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.

2 §. Verotuksen osalta toimittaisiin aiemmin perustein. Verotuottojen menetysten määrä on riippuvainen vielä luovutettavan kiinteistövarallisuuden määrästä ja sen arvosta. Mahdollisesti luovutettavan varallisuuden määrä ja arvo jää aiempia luovutuksia merkittävästi pienemmäksi.

3 §. Laki olisi voimassa vuoden 2004 loppuun saakka.

2. Tarkemmat säännökset

Ehdotettuun lakiin oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta esitetään otettavaksi säännös valtuudesta antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä lain 13 §:ssä mainittuun luetteloon merkittävistä tiedoista sekä lain täytäntöönpanosta. Tällä hetkellä ei kuitenkaan ole tarvetta asetuksen antamiseen.

Ehdotetun lain 15 §:ään esitetään otettavaksi säännös, joka koskee valtion kiinteistövarallisuuden hankintaa, hoitamista ja luettelointia. Ainakaan tässä vaiheessa ei ole tarvetta säätää näistä lain tasoisella säännöksellä. Sen sijaan laissa oleva asetuksen antovaltuus on uuden perustuslain vaatimusten johdosta tarpeellinen. Tarkoitus on, että valtioneuvosto antaisi välttämättömät säännökset erillisellä asetuksella.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta ja valtion maaomaisuuden vuokraamisesta sekä erityisten oikeuksien myöntämisestä.

Tämä laki koskee valtion virastoja ja laitoksia ja valtion liikelaitoksista annetussa laissa (627/1987) tarkoitettuja liikelaitoksia. Tämä laki koskee myös tasavallan presidentin kansliaa ja valtion talousarvion ulkopuolisia rahastoja, jollei rahastoista toisin säädetä.

Tämä laki ei koske eduskuntaa, sen toimielimiä tai sen virastoja ja laitoksia eikä Suomen Pankkia eikä Kansaneläkelaitosta.

a) valtion omistamia kiinteistöjä, muita rekisteriyksikköjä ja maa- ja vesialueita sekä osuutta niihin (*valtion maaomaisuus*);

b) valtion maalla sekä toisen maalla sijaitsevia valtion omistamia rakennuksia ja näiden osuuksia;

c) valtion omistamia asunto-osakeyhtiöiden osakkeita ja osakkeita sellaisissa yhtiöissä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta; sekä d) valtiolle kuuluvia erityisiä oikeuksia;

2) *luovuttamisella* myyntiä, vaihtoa tai muuta omistusoikeuden luovuttamista;

3) *vuokraamisella* maanvuokralaissa (258/1966) tarkoitettua maanvuokraa; sekä

4) *erityisellä oikeudella* käyttö-, rasite-, irtottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta.

2 §

Lain suhde muihin säännöksiin

Jos muualla laissa tai laissa olevan valtuutuksen nojalla annetaan tästä laista poikkeavia säännöksiä, noudatetaan niitä tämän lain sijasta.

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *valtion kiinteistövarallisuudella*

4 §

Luovuttamisen edellytykset

Valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa.

Tämän lain nojalla ei saa luovuttaa kiinteistövarallisuutta, jonka:

1) käypä hinta on suurempi kuin kymmenen miljoonaa euroa; tai

2) merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Ulkomailla olevaa valtion kiinteistövarallisuutta saadaan kuitenkin luovuttaa omaisuuden arvosta riippumatta.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saadaan luovuttaa yksityistä loma-asutokäyttöä tai lomarakentamista varten vain painavasta syystä.

5 §

Kauppahinta ja muu vastike

Valtion kiinteistövarallisuutta saa luovuttaa vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta, jollei käypää alemmalle hinnalle tai vastikkeelle ole erityisen painavaa syytä.

6 §

Luovuttamisesta päättäminen

Valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto.

Ministeriö päättää hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään viisi miljoonaa euroa.

Mitä 2 momentissa säädetään, koskee myös tasavallan presidentin kansliaa ja valtion liikelaitosta, niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta.

Valtioneuvosto voi siirtää ministeriön päätösvaltaa ministeriön alaiselle virastolle tai laitokselle, ei kuitenkaan oikeutta luovuttaa kiinteistövarallisuutta käypää alemmasta hinnasta tai vastikkeesta.

7 §

Vuokraamisen edellytykset

Valtion maaomaisuutta saadaan vuokrata, jos vuokraaminen on taloudellisesti kannattavaa tai muuten omaisuuden käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Vuokraaminen ei saa vaikeuttaa 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua suojelun ja rauhoituksen toteuttamista.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevaa maaomaisuutta saadaan vuokrata käytettäväksi yksityiseen lomarakennustoimintaan, jos alue on hyväksytyssä tai vahvistetussa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa asema- tai yleiskaavassa osoitettu sanottuun tarkoitukseen tai alueelle on myönnetty poikkeus kaavoitusvaatimusta koskevista säännöksistä ja määräyksistä sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

Edellä 2 momentissa sanottua maaomaisuutta saadaan myös vuokrata, jos kysymys on rakentamisesta, jota kaavoitusvaatimus ei koske, tai olosuhteet huomioon ottaen vähäisestä rakentamisesta, vuokra-ajan pidentämisestä taikka olennaisesti saman alueen antamisesta uudelleen vuokralle aikaisemmalle vuokramiehelle tai kun muu näihin verrattava erityinen syy edellyttää vuokraamista.

8 §

Vuokran määrä

Valtion maaomaisuuden vuokran suuruus päätetään liiketaloudellisin perustein.

Erityisen painavasta syystä vuokra voi olla liiketaloudellisin perustein määräytyvää vuokraa alempi tai sen perimisestä voidaan luopua.

9 §

Vuokraamisesta päättäminen

Valtion maaomaisuuden vuokraamisesta päättää valtioneuvosto, jos:

1) vuokrattavan maaomaisuuden käypä arvo on yli kymmenen miljoonaa euroa tai;

2) vuokrattavan maaomaisuuden käypä arvo on yli viisi miljoonaa euroa ja vuokra-aika on pitempi kuin 30 vuotta; tai

3) jos vuokrauksella on periaatteellisesti huomattava merkitys.

Muissa tapauksissa vuokraamisesta päättää ministeriö, jonka hallinnonalaan vuokrattava maaomaisuus kuuluu, tai liikelaitos, jonka hallinnassa vuokrattava maaomaisuus on.

Tasavallan presidentin kanslia päättää hallinnassaan olevan maaomaisuuden vuokraamisesta.

Ministeriö voi siirtää päätösvaltaansa alai-

selleen virastolle tai laitokselle, ei kuitenkaan oikeutta vuokrata maaomaisuutta liiketaloudellisin perustein määräytyvää vuokraa alemmasta vuokrasta tai luopua vuokran perimisestä.

10 §

Erityiset oikeudet

Valtion kiinteistövarallisuuteen saadaan myöntää erityinen oikeus, jollei se haittaa omaisuuden käyttöä valtion tarkoituksiin eikä vaikeuta 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua suojelua tai rauhoittamista. Erityisen oikeuden myöntämisestä päättää se, jonka hallinnassa kiinteistövarallisuus on. Sopimus erityisen oikeuden myöntämisestä on tehtävä kirjallisesti.

Erityisen oikeuden myöntämisestä on perittävä käypä vastike. Oikeus kiinteistövarallisuuden vastikkeettomaan käyttöön saadaan myöntää vain, jos oikeus on vähäinen tai sen myöntämiseen vastikkeetta on muutoin erityisiä syitä.

Kun kiinteistövarallisuuteen myönnettävä erityinen oikeus koskee kiven, soran, hiekan, turpeen, mullan tai muiden näihin verrattavien maa-ainesten ottamista muuhun kuin kotitarvekäyttöön tai käyttöoikeuden myöntämistä valtiolle kuuluvaan vesivoimaan, on oikeuden myöntämisestä voimassa, mitä tässä laissa säädetään valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisen edellytyksistä, luovutuksesta perittävistä vastikkeista sekä luovuttamisesta päättämisestä.

Mitä 3 momentissa säädetään maa-ainesten ottamista koskevan erityisen oikeuden myöntämisestä, sovelletaan myös silloin, kun maa-aineksia muutoin luovutetaan.

11 §

Päätösvallan määräytyminen eräissä tapauksissa

Jos samalla luovutuskirjalla, vuokrasopimuksella tai muulla sopimuksella luovutetaan tai vuokrataan useampia kohteita, päätösvalta määräytyy sopimuksen kokonaishinnan tai -arvon perusteella.

Jos samaksi katsottava luovutus tai vuok-

raus jaetaan osiin, joista tehdään eri sopimukset saman ostajan kanssa, päätösvalta määräytyy sopimusten yhteishinnan tai -arvon perusteella.

12 §

Pyydettyvät lausunnot

Ennen valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista tai vuokraamista taikka sitä koskevan erityisen oikeuden myöntämistä asiasta on hankittava ympäristöministeriön lausunto, jos kiinteistövarallisuudella, joka luovutetaan, vuokrataan tai johon erityinen oikeus myönnetään, saattaa olla huomattava merkitys kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai luonnonsuojelun kannalta, ja opetusministeriön lausunto, jos kiinteistövarallisuudella saattaa olla huomattava merkitys kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta.

13 §

Luettelointi

Kiinteistövarallisuuden haltijan on pidettävä valtion kiinteistövarallisuuteen kohdistuvien sopimusten ja oikeuksien yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot sisältävää luetteloa kiinteistövarallisuuden luovutuksista ja vuokraamisista sekä myönnettyistä erityisistä oikeuksista.

Luetteloon on merkittävä, mitä omaisuutta sopimus koskee, sopimuksen solmimispäivä ja voimassaoloaika, luovutetun oikeuden laatu, peritty vastike sekä kenen kanssa sopimus on tehty. Luetteloon merkitään luovutuksen saajan, vuokralaisen tai erityisen oikeuden saajan tunniste- ja yhteystiedot.

Henkilötietoja saa käyttää vain sopimus-suhteen hoitamiseen, ja ne voidaan luovuttaa samaan tarkoitukseen kiinteistövarallisuuden luovutuksen yhteydessä. Valtion viranomaisella on oikeus saada kiinteistövarallisuuden haltijan pitämät luettelot tai niistä tarvitsemansa tiedot virkatehtäviensä hoitamista varten.

Henkilötietoja säilytetään niin kauan kun sopimus on voimassa, jonka jälkeen ne arkistoidaan siten kuin arkistolaissa (831/1994)

säädetään.

14 §

Asetuksen antaminen

Tarkemmat säännökset 13 §:ssä mainittuun luetteloon merkittävistä tiedoista samoin kuin muustakin tämän lain täytäntöönpanosta voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Valtion kiinteistövarallisuuden hankkiminen, hoitaminen ja luettelointi

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta valtion käyttöön, valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta ulkopuolisille, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä sekä rekisteröinnistä ja luetteloinnista voidaan säätää valtioneuvoston asetuksella. Valtion maaomaisuuden vuokraamisesta säädetään kuitenkin tässä laissa.

Tämä pykälä ei koske valtion liikelaitoksia lukuun ottamatta valtion kiinteistövarallisuuden rekisteröintiä ja luettelointia.

16 §

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 _____.

Tällä lailla kumotaan oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloatuottavia oikeuksia 31 päivänä elokuuta 1978 annettu laki (687/1978) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Kumottavan lain nojalla annetut päätösvallansiirtoja koskevat päätökset ovat voimassa kaksi vuotta lain voimaan tulosta, jollei niitä sitä ennen erikseen kumota.

Tämä laki ei koske ennen lain voimaantuloa tehtyjä vuokrasopimuksia tai erityisten oikeuksien luovutus sopimuksia. Jollei maanvuokralain säännöksistä muuta johdu, sanottuihin sopimuksiin perustuva vuokra on kuitenkin tarkistettava tai muu vastike määrättävä tämän lain säännöksiä vastaavaksi niin pian kuin se sopimuksen ehtojen mukaan voi tapahtua.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**valtion talousarviosta annetun lain 24 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään valtion talousarviosta 13 päivänä toukokuuta 1988 annetun lain (423/1988) 24 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 217/2000, uusi 4 momentti seuraavasti:

24 § osakkeiden luovuttamisesta säädetään laissa
Valtion irtaimen omaisuuden luovuttaminen oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.

_____ Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
Valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluvien _____
kuuta 20 .

3.

Laki**valtion liikelaitoksista annetun lain 23 ja 24 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan valtion liikelaitoksista 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun lain (627/1987) 24 §
 sekä
lisätään 23 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 589/1992, uusi 5 momentti seuraavasti:

23 §

Osakkuudet ja muut sitoumukset

 Mitä tässä pykälässä säädetään osakkeiden
 luovutuksesta, ei kuitenkaan sovelleta oikeu-
 desta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta
 annetun lain (/20) 3 §:ssä tarkoitettuun
 valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluviin
 osakkeisiin.

24 §

Kiinteistövarallisuuden luovutus

Liikelaitoksen hallinnassa olevan kiinteis-
 tövarallisuuden luovuttaminen tapahtuu sen
 mukaan kuin valtion kiinteistövarallisuuden
 luovuttamisesta erikseen säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
 20 .

4.

Laki**eräistä kiinteistöjärjestelyistä**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Poiketen siitä, mitä valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (/20) 4 ja 6 §:ssä säädetään, valtioneuvoston yleisistunto voi valtiovarainministeriön esittelystä määräämillään ehdoilla luovuttaa ja vaihtaa valtion ja sen kokonaan omistaman Kapiteeli Oy -nimisen osakeyhtiön välillä sanotun yhtiön osakkeita vastaan valtion kiinteistövarallisuutta, ei kuitenkaan valtion liikelaitoksista annetun lain (627/1987) mukaisten liikelaitosten hallinnassa olevaa varallisuutta.

2 §

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava 1 §:ssä tarkoitetuista luovutuksista ja vaihdoista, jotka tehdään tämän lain voimassaoloaikana, eikä Kapiteeli Oy:n luovuttaessa kiinteistöva-

rallisuutta edelleen kokonaan omistamalleen Kruunuasunnot Oy:lle sen osakkeita vastaan.

Veroa ei ole myöskään suoritettava Kapiteeli Oy:n luovuttaessa 1 §:ssä tarkoitetun kiinteistön kokonaan omistamalleen asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle sen osakkeita vastaan, jos Kapiteeli Oy luovuttaa kaikki mainitun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet Kruunuasunnot Oy:lle sen osakkeita vastaan tämän lain voimassaoloaikana. Veroa ei ole tällöin suoritettava myöskään asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutuksesta Kruunuasunnot Oy:lle.

3 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämä laki on voimassa vuoden 2004 loppuun.

Helsingissä 23 päivänä elokuuta 2002

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Valtiovarainministeri *Sauli Niinistö*

*Liite**Rinnakkaistekstit*

2.

Laki**valtion talousarviosta annetun lain 24 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään valtion talousarviosta 13 päivänä toukokuuta 1988 annetun lain (423/1988) 24 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 217/2000, uusi 4 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

24 §

Valtion irtaimen omaisuuden luovuttaminen

Valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluvien osakkeiden luovuttamisesta säädetään laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 .

3.

Laki**valtion liikelaitoksista annetun lain 23 ja 24 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan valtion liikelaitoksista 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun lain (627/1987) 24 §
 sekä
lisätään 23 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 589/1992, uusi 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

23 §

Osakkuudet ja muut sitoumukset

Mitä tässä pykälässä säädetään osakkeiden luovutuksesta ei kuitenkaan sovelleta oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (/20) 3 §:ssä tarkoitettuun valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluviin osakkeisiin.

24 §

24 §

Kiinteän omaisuuden luovutus

Kiinteistövarallisuuden luovutus

Liikelaitoksen hallinnassa olevan kiinteän omaisuuden luovuttaminen tapahtuu sen mukaan kuin valtion maaomaisuuden luovuttamisesta on erikseen säädetty.

Liikelaitoksen hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden luovuttaminen tapahtuu sen mukaan kuin valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta erikseen säädetään.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
 20 .*