

Asia: VN/30610/2023

Lausuntopyyntö työryhmän mietinnöstä; luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Yleistä

Hallituksen esitysluonnos on pääosin hyvin valmisteltu, perusteltu ja esitetyllä tavalla tarkkarajainen. Tarkastelimme asiaa kiinteistövaihdannan ja markkinoiden toimivuuden näkökulmasta ja toteamme mm. lupamenettelyn ennustettavuuden yhdeksi tärkeäksi tavoitteeksi. Sääntelyn tarkkarajaisuus on mm. siksi tässä keskeistä ja koemme, että siinä on onnistuttu.

5 a §: Luvan myöntämisen ehdottomat esteet

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 a §, jossa säädettäisiin kiinteistön hankintaa koskevan luvan myöntämisen ehdottomista esteistä. Ehdottomalla esteellä tarkoitettaisiin syytä, jonka vuoksi puolustusministeriö ei saisi myöntää kiinteistön hankinnalle lupaa muuten kuin ehdotetun pykälän 3 momentissa ja 2 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Kiinteistömarkkinoiden kannalta näemme, että ehdotettu sääntely potentiaalisesti lisää luvan myöntämisen ennakoitavuutta säädöstekstin ollessa ehdottoman kiellon muodossa. Siitä huolimatta, että sääntelyn keskeisenä vaikutuksena tulisi olemaan annettavassa valtioneuvoston asetuksessa määriteltyjen ostajien poissulkeminen markkinoilta, emme usko sen vaikuttavan kiinteistöjen vaihdantaan merkittävällä tavalla.

7 §: Kustannusten korvaaminen

Hallituksen esitysluonnoksessa on esitetty lisättävän 7 §:ään rajaus kustannusten korvaamisesta tilanteessa, jossa ostaja ei saa lupaa kiinteistön ostamiselle 5 a §:ään perustuen. Valtio ei olisi korvausvastuussa hankinnan johdosta syntyneistä rahoitus- ja muista tarpeellisista kustannuksista

eikä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneistä kustannuksista tilanteessa, jossa ostaja on ottanut riskin hankkiessaan kiinteistön ennen puolustusministeriön myöntämää lupaa. Näemme, että ehdotetun uuden 3 momentin tarkoitus on kannatettava ja perusteltu, sillä ostajan tulisi itse tunnistaa kuuluvansa siihen ryhmään, jota 5 a §:n ehdoton este koskee. Ennen luvan myöntämistä tehdyt toimenpiteet ovat ostajan vastuulla olevia liiketaloudellisia riskejä, eikä ehdottoman esteen alaiselle ostajalle voisi lakimuutoksen jälkeen olla oikeutta saada korvauksia ko. kustannuksista.

Emme näe ehdotetulla muutoksella kielteisiä vaikutuksia valtion kiinteistömyynteihin. Esitetty muutos vaikuttaa lähinnä lupaharkintamenettelyyn sitä selkeyttäen ja tehden lupaharkinnasta nykyistä lainsäädäntöä ennustettavamman.

Kaijala Elsa

Senaatti-konserni - Marko Härkönen, Johtaja, Kiinteistökehitys ja -myynti