

Kansainvälinen tarkastelu:

Oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää
omaisuutta strategisten kohteiden lähellä

Kirsikka Riekkinen
Arvo Vitikainen
18.1.2018

Sisällysluettelo

1 Johdanto	3
1.1 Lähtökohdat	3
1.2 Työn tavoitteet	3
2 Ruotsi	5
2.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä	5
2.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan	5
2.2.1 Pakkolunastus	6
2.2.2 Etuosto-oikeus	11
2.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä	11
2.3.1 Suojelukohteen perustaminen	11
2.3.2 Sotilasturva-alue	13
2.4 Kehittämishankkeet	14
3 Norja	15
3.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä	15
3.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan	16
3.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä	17
4 Tanska	18
4.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä	18
4.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan	18
4.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä	19
5 Viro	20
5.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä	20
5.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan	20
5.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä	22
6 Unkari	23
6.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä	23
6.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan	23

6.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä.....	25
7 Itävalta	26
7.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä.....	26
7.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan.....	27
7.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä.....	28
8 Saksa	30
8.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä.....	30
8.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan.....	30
8.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä.....	31
9 Ranska	32
9.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä.....	32
9.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan.....	32
9.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä.....	33
10. Yhteenveto	34
10.1 Yleistä	34
10.2 Ruotsin järjestelmä.....	34
10.3 Näkökohtia muista maista.....	35
LIITE 1	37
LÄHTEET	38

1 Johdanto

1.1 Lähtökohdat

Suomessa kiinteistön omistusta ja hallintaa ei tällä hetkellä säännellä strategisten kohteiden lähellä muusta kiinteistösäätelystä poiketen. Maan omistus ja hallinta on kuitenkin yksi Suomen kokonaisturvallisuuteen vaikuttava tekijä. Valtioneuvoston asettaman Turvallisuuskomitean maanomistustyöryhmän 7.4.2015 päivätyssä muistiossa todetaankin, että maa-alueiden sijainnilla strategisten kohteiden läheisyydessä ja niitä koskevilla turvallisuustoimenpiteillä voi olla tärkeä merkitys valtion strategisten tehtävien ja niihin liittyvien toimintojen suorittamisessa. Maanomistustyöryhmän mukaan valtion turvallisuudesta vastaavien viranomaisten tulee tästä syystä kiinnittää entistä enemmän huomiota valtion kriittisten toimintojen ja fyysisten kohteiden turvallisuutta vaarantavien hankkeiden paljastamiseen poikkihallinnollisella yhteistyöllä, ajantasaisella tiedustelutiedolla ja säännöllisesti päivitettävillä uhka-arvioilla.

Perustuen maanomistustyöryhmän muistioon ja puolustusministeriön 20.4.2017 laatimaan selvitykseen valtion kokonaisturvallisuudesta kiinteän omaisuuden siirroissa viireillä on lainsäädäntöhanke valtion kokonaisturvallisuuden parantamiseksi ja varmistamiseksi kiinteän omaisuuden siirroissa. Tähän lainsäädäntöhankkeeseen liittyen tässä selvityksessä tarkastellaan, miten kiinteistön omistusta ja hallintaa strategisten kohteiden lähellä on eräiden maiden lainsäädännössä mahdollisesti rajoitettu.

Strategisia kohteita, joita tässä työssä tilannekuvan osalta on tarkasteltu ovat esimerkiksi tutka- ja radioasemat, varuskunta- ja varikkoalueet, lentokentät/varalaskupaikat, strategiset tie-, rata-, silta- ja patorakenteet, luolarakenteet, strategiset merenkulkuväylät ja satamarakenteet sekä tietoliikenteeseen ja sähkönsiirtoon liittyvät kohteet.

Tämä selvitys perustuu asiantuntijahaasteluihin ja kirjallisuustutkimukseen. Haastatellut asiantuntijat on nimetty lähdeluettelossa. Selvityksen kohteina olevat maat ovat: Ruotsi, Norja, Tanska, Viro, Unkari, Itävalta, Saksa ja Ranska.

1.2 Työn tavoitteet

Työn tavoitteena on kunkin kohdemaan osalta hankkia vastaukset seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Onko strategisten kohteiden läheisyydessä oikeutta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta rajoitettu ja jos on niin miten?

- 2) Onko kohdemaassa käytössä strategisten kohteiden lähellä maanhankinnan osalta ennakoilmoitus ja/tai lupamenettely, vai onko kysymys jälkikäteen tapahtuvasta toiminnasta kuten esimerkiksi etuosto-oikeuden käytöstä tai lunastusmenettelystä?
- 3) Valvotaanko strategisten kohteiden lähellä kiinteistöjen omistusta ja käyttöä ja jos valvotaan niin miten?

2 Ruotsi

2.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Tällä hetkellä Ruotsissa ei ole voimassa mitään ennakkoilmoitusvelvollisuutta, maanhankintalupamenettelyä tai muuta normaalista kiinteistösääntelystä poikkeavaa menettelyä, kun on kyse kiinteistön hankkimisesta omistamisesta tai hallinnasta strategisten kohteiden läheisyydessä.

Kiinteistömarkkinoita on Ruotsissa vapautettu sääntelystä 1990-luvun alusta lähtien. Tärkein sääntelykeino, laki ulkomaalaisten oikeudesta omistaa kiinteää omaisuutta (1982:618) kumottiin 31.12.1992. Tämän lain mukaan (1 §) ulkomaalaisilla henkilöillä, yhtiöillä, osuuskunnilla, yhdistyksillä ja muilla yhteisöillä sekä säätiöillä ei pääsääntöisesti ollut oikeutta hankkia Ruotsissa kiinteää omaisuutta ilman ennakolta saatua maanhankintalupaa. Maanhankintalupa voitiin evätä (8 §) muun muassa silloin, kun suunniteltu maanhankinta oli vaaraksi maan puolustukselle tai turvallisuudelle.

2.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Omaisudensuoja kuuluu länsimaisissa oikeusjärjestyksissä yleisesti tunnustettuihin kansalaisten perusoikeuksiin. Ruotsissa jokaisen omaisuus on turvattu Hallitusmuodon (Regeringsformen, 1974:152) 2 luvun 15 §:ssä. Säännös omaisuuden turvaamisesta merkitsee sitä, että omaisuuden lunastaminen tai muu pakkohaltuunotto voi Ruotsissa tapahtua vain yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan.

Hallitusmuodon 2:15 §:n muotoilun mukaan jokaisen omaisuus on turvattu, mikä ulottaa suojan muihinkin kuin Ruotsin kansalaisiin. Perinteisesti suoja on nimenomaisesti rajautunut koskemaan luonnollisia henkilöitä, mutta käytännössä oikeushenkilöiden, kuten yhtiöiden, omaisuus on nauttinut turvaa vähintäänkin välillisesti yhtiön taustalla olevien luonnollisten henkilöiden perusoikeussuojan kautta.

Yleistä tarvetta edustava lunastajataho Ruotsissa voi olla valtio, maakunta, kunta tai kuntayhtymä. Myös esim. yksityinen yhtiö voi saada lunastusluvan, jos se voi luotettavasti osoittaa, että lunastettavaa omaisuutta tullaan käyttämään yleiseen tarpeeseen (katso pakkolunastuslaki, ExL 1972:719, 2:12.2 §).

Yksityiseen omistusoikeuteen puuttuminen pakkotoimin on Ruotsissa haluttu rajoittaa mahdollisimman vähiin. Lähtökohtaisesti lunastaa saadaan vain sen verran kuin tarve vaatii ja vain silloin, kun muulla keinolla, kuten esimerkiksi vapaaehtoisella kaupalla tai tilusvaihdolla ei päästä tavoiteltuun tulokseen. Pakkolunastus ei ole sallittua myöskään silloin, jos lunastuksesta aiheutuvat haitat ovat suuremmat kuin se kokonaishyöty, joka lunastuksesta koituu. (katso ExL 1972:719, 2:12 §).

Pakkolunastusmenettelyä käytetään Ruotsissa hyvin harvoin. Kalbro & Lindgrenin (2015) mukaan (s. 99) lunastuslupahakemuksia tehtiin vuosina 1974-2010 yhteensä 132 kappaletta. Suurin hakijaryhmä olivat kunnat 90 hakemuksella (2,5 hakemusta/vuosi) ja Ratalaitos 32 hakemuksella (0,9 hakemusta/vuosi). Vertailun vuoksi voidaan todeta, että Suomessa tuli pelkästään vuonna 2016 vireille 139 kpl lunastuslain (LunL, 603/1977) mukaista lunastustoimitusta.

Se ettei pakkolunastusta Ruotsissa juurikaan käytetä, ei merkitse sitä, etteikö lunastusmahdollisuuden olemassaolo olisi tärkeää. Lunastusmahdollisuus antaa lunastajalle eräänlaisen ”ostajamonopolin” aseman, jolla on usein ratkaiseva merkitys vapaaehtoisesta kaupasta ja kauppahinnasta neuvoteltaessa.

2.2.1 Pakkolunastus

Ruotsissa lunastamista koskeva yleislaki on pakkolunastuslaki (ExL 1972:719). Sen lisäksi pakkolunastuksesta on säädetty eräissä erikoislaeissa, kuten tielaissa (1971:948), ratalaissa (1995:1649) sekä kaavoitus- ja rakennuslaissa (2010:900).

Erikoislakien mukaan toimittaessa vahvistettu suunnitelma (esim. tie- tai rata-suunnitelma) tai detaljikaava antaa lunastajalle oikeuden kohteen haltuunottoon suunnitelman mukaiseen tarkoitukseen. Mikäli korvausasiassa ei tämän jälkeen päästä sopimukseen on sekä haltuun otetun kohteen omistajalla tai haltijalla, että kohteen haltuun ottajalla oikeus nostaa korvauskanne kiinteistöoikeudessa. Tällöin kiinteistöoikeus ratkaisee korvausten määrän pakkolunastuslain 4. luvun säätämällä tavalla.

Pakkolunastuslain nojalla lunastuksen kohteena voi olla muu kuin valtion omistama kiinteistö. Lunastuksen kohteeseen voidaan lunastaa omistusoikeus, käyttöoikeus tai rasiteoikeus (ExL 1:1 §). Pakkolunastamalla voidaan myös kiinteistöön kohdistuvaa erityistä oikeutta, kuten käyttöoikeutta, rasiteoikeutta tai oikeutta sähkövoimaan rajoittaa tai se voidaan tarvittaessa kokonaan lakkauttaa (ExL 1:2 §).

2.2.1.1 Lunastusperusteet

Lunastusperusteella tarkoitetaan säännöstä, jonka nojalla pakkolunastaminen käy mahdolliseksi. Ruotsissa pakkolunastusperusteet on pyritty mahdollisimman tyhjentävästi luettelemaan pakkolunastuslain 2. luvussa ja pakkolunastuslain ulkopuoliset lunastusperusteet ovat harvinaisia.

Suomessa taas vain yleinen lunastusperuste, jonka mukaan lunastaa saadaan yleisen tarpeen vaatiessa, sisältyy lunastuslakiin (LunL 4.1 §). Yleisen lunastusperusteen rinnalla LunL:n ulkopuoliseen lainsäädäntöön sisältyy Suomessa runsaasti erityisiä lunastusperusteita (puolustuspakkolunastuslaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, maatielaki, ratalaki, luonnonsuojelulaki, jne.).

Käytännössä ero Ruotsin ja Suomen järjestelmien välillä ei ole merkittävä. Yleisen tarpeen (ja erityisten lunastusperusteiden) tulkitaan Suomessa pitävän tyyppillisesti sisällään juuri niitä toimintamuotoja, joita varten lunastaminen Ruotsin pakkolunastuslainsäädännön yksilöityjen, joskin joustavien, lunastusperusteiden mukaan on mahdollista.

Ruotsin pakkolunastuslain 2. luvussa olevan lunastusperusteluettelon mukaan pakkolunastus voidaan toimittaa:

1) Taaja-asutuksen tarpeisiin (ExL 2:1 §)

Ruotsissa yleisin pakkolunastuslaji on pakkolunastus taaja-asutuksen tarpeisiin. Se tarkoittaa yleensä ns. rakennuspoliittista pakkolunastusta, jossa on kysymys rakentamattomien alueiden hankkimisesta kunnan omistukseen kaavoituksen helpottamiseksi ja edelleen luovutettaviksi kaavan mukaisiin tarkoituksiin käytettäväksi.

2) Julkisen liikenteen tarpeisiin (ExL 2:2 §)

Tällä perusteella voidaan lunastaa esimerkiksi maantie-, rautatie- ja lentokenttäalueita sekä puhelin- ja tietoliikenneverkkojen rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavia alueita.

Tätä lunastusperustetta Ruotsissa ei juurikaan käytetä, sillä alueiden pakkolunastaminen liikennetarpeisiin voidaan toteuttaa ensisijaisesti erillislainsäädännön, kuten tielain (1971:948), ratalain (1995:1649) sekä kaavoitus- ja rakennuslain (2010:900) nojalla.

3) Energiansiirto-, vesi- ja viemäri- yms. verkkojen tarpeisiin (ExL 2:3 §)

Lunastusperusteen päätarkoitus on täydentää lakia (Ledningsrättslag, LRL, 1973:1144), joka oikeuttaa johtolinjojen sijoittamisen toisen kiinteistön alueelle. LRL:n 1 §:n mukaan johtolinjan haltijalla tulee olla oikeus käyttää aluetta johtolinjaa varten. Tämä oikeus voidaan lunastaa EXL:n 2:3 §:n perusteella, yleensä joko rasite- tai käyttöoikeutena. Lunastus on mahdollinen aina, jos se täyttää yleisen tarpeen vaatimuksen. Tästä syystä esim. voimajohtoalueiden tai vesi- ja viemäriverkon vaatimien alueiden kohdalla lunastajana voi olla myös yksityinen yhtiö.

4) Elinkeinotoiminnan tarpeisiin (ExL 2:4 §)

Säännös mahdollistaa teollisuuden, maatalouden ja muiden elinkeinojen toiminnan laajentumisen yleisen edun näkökulmasta suotuisille alueille. Pakkolunastus voi antaa esim. teollisuuslaitokselle mahdollisuuden sijoittaa toimintansa tietylle yhtenäiselle alueelle, sen sijaan että se hajottaisi tuotantoaan useille eri paikkakunnalle. Tämä lunastusperuste ei kuitenkaan koske kaivostointia, josta on säädetty erikseen kaivoslaissa (1991:45).

5) Suoja- tai turva-alueiden perustamiseksi (ExL 2:5 §)

Suoja-alueella tarkoitetaan Ruotsissa suojelua tarvitsevan kohteen, kuten esim. vedenottamon aluetta. Turva-alue taas voidaan perustaa suojeltavan kohteen, kuten esim. atomivoimalan, lentokentän tai sähköaseman ympärille tahi liiken-

neyhteyksien turvaamiseksi. Suoja- ja turva-alueiden tarkoituksena on vähentää suojeltavaan tai turvattavaan kohteeseen kohdistuvia uhkia ja vaarateki-
jöitä.

6) Maanpuolustuksen tarpeisiin (EXL 2:6 §)

Ruotsissa ei ole erityistä puolustuspakkolunastuslakia kuten Suomessa, vaan lunastaminen maanpuolustuksen tarpeisiin tapahtuu pakkolunastuslain 2. luvun lunastusperusteen nojalla.

ExL 2:6 §:n mukainen lunastusperuste mahdollistaa alueiden, käyttöoikeuksien tai rasiteoikeuksien hankkimisen sotilaallisen maanpuolustuksen tarpeisiin tai muuhun kokonaismaanpuolustuksen kannalta erityisen merkittävään tarkoitukseen.

Kokonaismaanpuolustuksella (totalförsvar) tarkoitetaan Ruotsissa kaikkea sitä toimintaa, jota tarvitaan Ruotsin varustamiseen sotaa varten. Kokonaismaanpuolustus muodostuu sotilaallisesta maanpuolustuksesta (militär försvar) ja siviilimaanpuolustuksesta (civil försvar).

Sotilaallisen maanpuolustuksen tehtävänä on yksin ja yhdessä muiden kokonaismaanpuolustukseen osallistuvien toimijoiden kanssa puolustaa Ruotsia ja edistää sen turvallisuutta. Erityisenä tehtävänä sotilaallisella maanpuolustuksella on varjella maan suvereniteettia.

Siviilimaanpuolustus suojelee siviiliväestöä, turvaa yhteiskunnan elintärkeitä toimintoja ja avustaa puolustusvoimia maata uhkaavan aseellisen hyökkäyksen tai sotatilan aikana.

Oikeustapauksia:

1) **Lunastuslupa, 24.11.1994**

Ruotsin hallitus antoi 24.11.1994 ExL 1:1, 2:6, 2:10 §§:n nojalla Tukholman kaupungille luvan perustaa lunastamalla kiinteistöön kohdistuva rasiteoikeus pelastuslaitoksen perustamista varten.

2) **Lunastuslupa, 11.3.2010**

Ruotsin hallitus antoi 11.3.2010 ExL 1:1 ja 2:6 §§:n nojalla Puolustusvoimien linnoituslaitokselle luvan lunastaa omistusoikeudella kaksi kiinteistöä, jotka sijaittivat Puolustusvoimien harjoitusalueen sisällä.

Lunastusta ei kuitenkaan toteutettu, vaan puolustusvoimat hankki kiinteistöt omistukseensa vapaaehtoisilla kaupoilla.

3) **Lunastuslupa, 19.6.2014**

Västra Götalandin lääninhallitus antoi 19.6.2014 ExL 1:1 ja 2:6 §§:n nojalla Puolustusvoimien linnoituslaitokselle luvan lunastaa omistusoikeudella Göteborgin eteläpuoleisessa saaristossa sijaitseva Käsön saari (kiinteistö Brännö S:86). Lisäksi linnoituslaitokselle annettiin lupa lunastaa käyttöoikeudella Käsön saarta ympäröivä vesialue ja vesialueella sijaitsevat saaret. Käsön saari

on maanpuolustuksen kannalta strategisesti tärkeä ja se on ollut puolustusvoimien käytössä ainakin 1930-luvulta lähtien. Saarella on mm. vartiotorni ja sotasatama.

Lunastusta ei kuitenkaan toteutettu, vaan puolustusvoimat vuokrasi saaren ja sitä ympäröivät vesialueet osakaskunnalta 25 vuoden pituisella vuokrasopimuksella.

7) Valtakunnanrajan paikan siirtämiseksi (ExL 2:6a §)

Säännös antaa valtiolle mahdollisuuden lunastaa omistukseensa yksityisten omistamat kiinteistöt, jotka Ruotsin valtakunnanrajan paikan muuttuessa siirtyisivät toisen valtion alueelle. Säännöstä tarvitaan esim. siksi, että Suomen ja Ruotsin välinen valtakunnanraja Tornionjoella ja Muonionjoella käydään rajasopimuksen perusteella 25 vuoden välein ja rajanpaikka voi siirtyä, jos joen syväväylän paikan on siirtynyt.

8) Kiinteistön huolimattoman hoidon johdosta (EXL 2:7 §)

Säännöksen tarkoitus on pakottaa kiinteistönomistaja pitämään omaisuutensa tyydyttävässä kunnossa. Mahdollisuus pakkotoimiin syntyy, kun kiinteistön hoito on karkeasti laiminlyöty tai kun tällainen kiinteistön hoidon karkea laiminlyönti on odotettavissa. Säännös koskee kaikenlaisia kiinteistöjä.

9) Kalastuksenhoidon tarpeisiin (ExL 2:7a §)

Säännöksen perusteella voidaan lunastaa sellainen maa- tai vesialue tahi erityinen oikeus, joka palvelee kalastuksenhoitoa tai kalastusta koskevan tieteellisen tutkimuksen tai koetoiminnan tarpeita.

10) Historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asutusalueen tahi muinaisjäännöksen suojelemiseksi (ExL 2:8 §)

Säännös mahdollistaa historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden asutuskohdeiden tai muinaisjäännösten sijaintipaikkojen lunastamisen.

11) Luonnonsuojelun, urheilun tai ulkoilun tarpeisiin (ExL 2:9 §)

Säännös antaa mahdollisuuden pakkolunastaa kansallispuistoa, luonnonpuistoa tai luonnonmuistomerkkiä varten tarvittavat alueet sekä sellaiset urheilu- ja ulkoilualueet, joiden alueiden ja niille sijoitettavien rakennelmien on tarkoitus tulla yleiseen käyttöön.

12) Muuhun yleishyödylliseen toimintaan (ExL 2:10 §)

Pakkolunastuslain 2:10 § on yleislauseke, jonka perusteella lunastuslupa voidaan antaa, vaikka mikään edellä kerrotuista 1–9 §§:n mukaisista lupaperusteista ei täyttyisi, mikäli lunastus tapahtuu valtion, kunnan, maakunnan tai kuntayhtymän käyttöön tulevan rakennuksen, liikehuoneiston tai muun rakennushankkeen tilantarpeen tyydyttämiseksi tai jolla muuten on oleellista merkitystä valtiolle, seudulle tai tietyille kansanryhmälle.

13) Maan arvonnousun pakkolunastaminen (EXL 2:11 §)

Säännöksen tarkoituksena on siirtää yhteiskunnan toimenpiteistä maanomistajille koituva kiinteistöjen arvonnousu yhteiskunnalle.

2.2.1.2 Lunastusmenettely

Ruotsissa lunastusmenettely jakautuu hallinnolliseen lunastuslupamenettelyyn ja lunastuksen toimeenpanoon (lunastusoikeudenkäyntiin) kiinteistötuomioistuimessa (Mark- och miljödomstol).

Yleisen tarpeen ja muiden lunastamisen edellytysten olemassaolo harkitaan lunastusluvan myöntämisen yhteydessä. Lunastuslupa-asian harkitsee ensisijaisesti Ruotsin hallitus, mutta se voi siirtää päätösvaltansa lääninhallitukselle tai erityisistä syistä, ellei hakemusta ole kiistetty tai jos asia on yleiseltä ja yksityiseltä kannalta vähemmän tärkeä, muullekin viranomaiselle (ExL 3:1 §)

Pääsääntöisesti lunastuksen täytäntöönpano tapahtuu siten, että lunastaja haastaa muut asianosaiset, joita ovat kiinteistön omistaja ja erityisten oikeuksien haltijat (eivät pantinhaltijat) siihen kiinteistötuomioistuimeen, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Mikäli lunastuslupa on annettu asianosaisille tiedoksi ja lunastaja on jo saanut käyttöönsä lunastettavan kiinteistön tai sen osan, myös kiinteistönomistajalla tai muulla asianosaisella on oikeus nostaa kanne kiinteistötuomioistuimessa lunastuksen toimeenpanemiseksi,

Kiinteistötuomioistuin päättää lunastuksen toimeenpanovaiheessa lunastuskorvauksista ja muista lunastuksen yhteydessä esille tulevista kysymyksistä. Lunastuksen yhteydessä tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet, kuten kartoitukset ja lunastuksen kohteen kiinteistörajojen maastoon merkitsemisen tekee Maanmittauslaitos (Lantmäteriet).

Lunastuskorvauksista säädetään pakkolunastuslain 4. luvussa. Lunastuskorvaus määrätään lunastettavan kohteen markkinan-arvon (käyvän arvon) perusteella. Varsinaisen markkina-arvoon perustuvan lunastuskorvauksen lisäksi omaisuuden luovuttajalle maksetaan tällöin 25 %:n lisäkorvaus sen takaukseksi, että luovuttaja aina saa lunastettavasta omaisuudesta täyden korvauksen ja ettei hänen varallisuusasemansa lunastuksen johdosta heikkene.

Ruotsissa lunastajan on jo ennen lunastusluvan hakemista neuvoteltava lunastettavan omaisuuden hankkimisesta omistukseensa vapaaehtoisella menettelyllä, kuten kaupan tai tilusvaihdon avulla. Tämä sekä em. markkina-arvoa korkeampi lunastuskorvaus ovat Ruotsissa vähentäneet pakkolunastusmenettelyn käyttöä.

Lunastus päättyy, kun kiinteistötuomioistuimen lunastusasiassa annettu tuomio on tullut lainvoimaiseksi ja siinä määrättyt korvaukset on maksettu. Tämän jälkeen lunastajalla on oikeus ottaa lunastettu omaisuus haltuunsa. Lunastaja voi saada omaisuuden haltuunsa myös tätä aikaisemmin, jos kiinteistötuomioistuin antaa siihen ennakkohaltuunottoluvan. Ennakkohaltuunottolupaa myönnettäessä kiinteistötuomioistuimen on, luovuttajan vaatimuksesta määrättävä kuinka suuri ennakkokorvaus lunastajan on haltuunotto-oikeuden saadakseen suoritettava.

2.2.2 Etuosto-oikeus

Ruotsissa ei tällä hetkellä ole olemassa etuosto-oikeusmenettelyä, jolla valtio tai kunta voisivat hankkia kiinteistöjä omistukseensa.

Ruotsissa oli voimassa laki kunnan etuosto-oikeudesta (1967:868), jonka nojalla kunta tietyissä kiinteistökaupoissa voi tulla ostajan sijaan ja hankkia myytävän kiinteistön kunnan omistukseen. Tämä laki ei koskenut nyt tarkasteltavan tyyppisiä kiinteistönluovutuksia ja se lakkautettiin 1.5.2010.

Tammikuussa 2017 julkaistussa Ruotsin kansallisessa turvallisuusstrategiassa todetaan turvallisuuspoliittisen tilanteen Euroopassa huonontuneen, minkä katsotaan aiheuttavan uusia vaatimuksia myös Ruotsin puolustuskyvylle. Tällä perusteella Ruotsin hallitus asetti 23.3.2017 kokonaisuun puolustustoiminnan parantamistarpeiden kartoittamiseksi parlamentaarisen komitean (Kommittedirektiv, Dir 2017:31). Komitean eräs tehtävä on tutkia, onko Ruotsissa tarvetta säätää laki samantyyppisestä strategisten kohteiden läheisyydessä käytettävästä valtion etuosto-oikeudesta, kuin mitä Suomessa 20.4.2017 päivätyssä valtion kokonaisturvallisuutta koskeneessa selvityksessä on esitetty.

2.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

2.3.1 Suojelukohteen perustaminen

Suojelulaissa (skyddslagen 2010:305) säädetään toimenpiteistä, joiden avulla Ruotsissa voidaan parantaa rakennusten, muiden rakennelmien, alueiden ja muiden tällaisten kohteiden turvallisuutta sabotaasin, terrorismin ja vakoilun varalta sekä ehkäistään muilla tavoin kokonaisuun puolustuksen kannalta salaisten tietojen paljastumista.

Suojelutarpeen niin vaatiessa voidaan lain perusteella tehdä päätös, että laissa tarkemmin määritellyt siviili ja sotilasrakennukset, muut rakennelmat, alueet tai kohteet ovat suojelukohteita (skyddsobjekt).

Suojelukohteita voivat suojelulain 4-6 §§:n mukaan olla muun muassa:

- ✓ *valtion, kunnan tai maakäräjien omistamat tai hallinnoimat hallintorakennukset;*
- ✓ *rakennukset tai rakennelmat, jotka on tarkoitettu pelastuslaitoksen, siivilimaanpuolustuksen, kriisinhallinnan, energia- tai vesihuollon, tietoliikenteen, liikenteen tai puolustusteollisuuden käyttöön;*
- ✓ *rakennukset, rakennelmat tai alueet, jotka on tarkoitettu yleisen järjestyksenpidon, vankeinhoidon tai Ruotsin rahuuollon tarpeisiin;*
- ✓ *valtion omistamat tai hallinnoimat rakennukset, rakennelmat ja alueet, jotka ovat Puolustusvoimien, Puolustusvoimien materiaalilaitoksen tai Puolustusvoimien radiolaitoksen käytössä samoin kuin sota-alukset ja sotilaslentokoneet;*
- ✓ *Puolustusvoimien sotaharjoituksiin tai koetoimintaan käyttämät alueet;*
- ✓ *Puolustusvoimien määrittämät alueet, esim. rajavyöhykkeet, joiden tarkoituksena on estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle;*
- ✓ *kansainväliseen ja NATO-sotilasyhteistyöhön tarvittavat alueet;*
- ✓ *sotilaallisen maanpuolustuksen kannalta tärkeät vesialueet;*
- ✓ *myös muut kuin edellä luetellut rakennukset, rakennelmat ja alueet voidaan määrätä suojelukohteiksi, jos niillä on merkitystä kokonaisuomaanpuolustukselle ja Ruotsissa vallitsee sotatila, sotatilan uhka tai muu sota dasta johtuva poikkeustila.*

Asiattomilla ei ole pääsyä suojelukohteeseen. Lisäksi suojelukohdepäätöksessä voidaan määrätä, että kohteesta ei saa ottaa valokuvia tahi tehdä piirroksia tai mittauksia. Jos se on riittävää, suojelukohteeseen pääsyn sijaan voidaan asettaa kohteen kuvauskielto tai kielto uida, sukeltaa, ankkuroida tahi kalastaa suojelukohteen alueella (skyddslagen, 7 §). Myös maanomistajan ja alueen muun haltijan liikkuminen voidaan kieltää sellaisissa suojelukohteissa, joita Puolustusvoimat käyttävät sotaharjoituksiin tai koetoimintaan ja alueilla, joiden tarkoituksena on estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle (skyddslagen 8 §).

Ruotsin korkeimman oikeuden tuomion 5.6.2015 (Ö 335-15) mukaan toimittajalla oli kuitenkin oikeus perustuslain tiedonhankinnan vapautta ja ennakkosensuurin kieltoa koskevien säädösten perusteella kuvata suojelukohteita suojelulain sitä estämättä, kun tarkoitus oli julkaista kuvat sanomalehdessä. Kyse oli Tukholman saaristossa sukellusvenejahdin yhteydessä lokakuussa 2014 otetuista valokuvista, joiden julkaisun Puolustusvoimat halusi estää.

Korkeimman oikeuden tuomion 5.6.2015 katsotaan Ruotsissa vaarantavan vakavasti Puolustusvoimien toimintaedellytyksiä ja hallitus onkin asettamassa parlamentaarisen komitean selvittämään, mitä mahdollisuuksia ongelman ratkaisemiseksi on olemassa.

Yksityisen tai kunnan omistamia rakennuksia, rakennelmia tai alueita ei pääsääntöisesti saa määrätä suojelukohteiksi ilman niiden omistajan tai käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Puolustusvoimien sotaharjoituksiin ja koetoimintaan käyttämät alueet

ja alueet, joiden tarkoituksena on estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle, voidaan kuitenkin perustaa suojelukohteiksi neuvottelemalla, jos mahdollista ennakolta asiasta maanomistajan tai nautintaoikeuden haltijan kanssa ennen suojelukohteen perustamispäätöksen tekemistä.

Suojelukohde voidaan perustaa toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräaikaiseksi. Päätöksen suojelukohteen perustamisesta tekee eduskunnan ja hallituksen tarpeisiin osoitettujen suojelukohteiden osalta Ruotsin hallitus ja muiden siviilikohteiden osalta paikallinen lääninhallitus.

Sotilaskohteiden osalta perustamispäätöksen tekee Ruotsin Puolustusvoimat. Puolustusvoimien sotaharjoituksiin ja koetoimintaan käyttämät alueet ja alueet, joiden tarkoituksena on estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle, voidaan kuitenkin perustaa Puolustusvoimien päätöksellä suojelukohteiksi enintään 3 vuorokauden ajaksi. Pidemmäksi ajaksi nämä alueet perustetaan suojelualueiksi paikallisen lääninhallituksen päätöksellä.

Suojelukohdepäätös ei suojelulain mukaan saa olla sisällöltään kattavampi tai alueellisesti laajempi kuin mitä suojelukohteen suojelu edellyttää. Lisäksi on huolehdittava, mikäli mahdollista, ettei suojelukohteen perustaminen aiheuta vahinkoa tai haittaa julkiselle tai yksityiselle edulle.

2.3.2 Sotilasturva-alue

Vuonna 2010 voimaan tullut suojelulaki korvasi lain koskien yhteiskunnallisesti tärkeiden laitosten suojelua (1990:217). Tämän aiemmin voimassa olleen lain mukaan Ruotsin hallitus voi perustaa sotilaallisen suojelukohteen ympärille sotilasturva-alueen, mikäli kohteen suojelua muulla tavoin ei voitu turvata riittävästi. Sotilaallinen suojelukohde voi olla sekä maa- että vesialue.

Lain mukaan ulkomaalaiset eivät saaneet ilman lupaa oleskella sotilasturva-alueella valmiustilan aikana tai muina aikoina, jotka hallitus Ruotsin valtion puolustusvalmiuden kannalta määräsi. Oleskelukielloon voitiin liittää muita rajoituksia, kuten valokuvauksen kieltä ja kieltä tehdä mittauksia. Myös maanomistajan ja alueen muun haltijan liikkuminen voitiin kieltää sotilasturva-alueilla, joita Puolustusvoimat käyttivät sotaharjoituksiin tai koetoimintaan ja alueilla, joiden tarkoituksena oli estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle.

Sotilasturva-alueet lakkautettiin vuonna 2010 suojelulain tullessa voimaan ja ne muuttuivat suojelulain mukaisiksi suojelukohteiksi. Sotilasturva-alueiden palauttamisen turva-aluevalikoimaan katsotaan kuitenkin nykyisessä turvallisuuspoliittisessa tilanteessa keinoksi turvata nykyistä paremmin sotilaallista toimintaa esim. maantieteellisesti suojelulain mahdollistamia suojelukohteita laajemmilla alueilla. Tästä syystä kokonaisuutensa puolustustoiminnan parantamistarpeiden kartoittamiseksi 23.3.2017 asetetun parlamentaarisen komitean (Kommittédirektiv, Dir 2017:31) erääksi tehtäväksi

on annettu velvoite tutkia, onko Ruotsissa tarvetta sotilasturva-alueiden perustamiselle ja mitä rajoituksia tällaisilla turva-alueilla tulisi olla voimassa.

2.4 Kehittämishankkeet

Ruotsin hallitus asetti 23.3.2017 parlamentaarisen komitean (Kommittedirektiv, Dir 2017:31) kartoittamaan nykysäännökset, joiden tarkoituksena on turvata kokonaismaanpuolustuksen alaan kuuluvat tehtävät ulkoisia uhkia vastaan. Komitean tulee työssään myös analysoida, onko olemassa olevia säännöksiä kokonaismaanpuolustuksen vastuunjaosta valtion, kuntien ja yksityissektorin kesken tarpeen uudistaa.

Lisäksi toimeksiannossa komitealle on yksilöity eräitä tehtäviä, joista tärkeimpiä ovat:

- ✓ selvittää kuinka puolustusvalmiutta voidaan tehostaa miehittämättömien ilma-alusten aiheuttaman uhkan osalta;
- ✓ laatia tarvittaessa lakialoite koskien valtion etuosto-oikeutta strategisten kohteiden läheisyydessä tehdyissä kiinteistökaupoissa;
- ✓ selvittää onko henkilöstöturvallisuutta koskevan erityislain (1996:627) osalta uudistustarvetta ja jos on, niin tehtävä tarvittava lakialoite;
- ✓ selvittää miltä osin suojelulakia (2010:305) on uudistettava ja onko siihen otettava säädökset sotilasturva-alueesta sekä tarvittaessa tehtävä asiaa koskeva lakialoite;
- ✓ selvittää valtion, kuntien, maakäräjien, yritysten tai muiden yksityisten omistaman tärkeimmän infrastruktuurin (esim. satamat, lentokentät, energialaitokset ja puhelinliikennelaitteet) osalta onko tarpeen luoda erityinen kontrollijärjestelmä, jonka avulla voitaisiin estää kiinteistönluovutukset ja hankinnat, jotka ovat kokonaismaanpuolustuksen kannalta vahingollisia;
- ✓ lisäksi komitean tulee selvittää, mitä erilaisia kustannus- ja muita vaikutuksia sen esittämät uudistukset aiheuttaisivat.

Komitean tulee tehdä suojelulain uudistamistarpeiden osalta tarvittavat lakiesitykset 6.4.2018 mennessä ja komitean loppuraportin on oltava valmis 1.4.2019.

3 Norja

3.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Norjassa kaikkia käytössä olevia toimintatapoja strategisten kohteiden turvaamiseksi ei kerrota julkisesti, vaan osaksi kohteiden turvaaminen tapahtuu sopimusteitse. Myöskään Norjan lainsäädännössä ei ole yleisiä maanomistuksen ja -vaihdannan rajoituksia. Haasteena strategisten kohteiden turvaamisen osalta on tulevaisuudessa se, että aikaisemmin nämä kohteet olivat syrjäseuduilla sijaitsevia sotilasalueita, mutta nykyään strategisia kohteita ovat näiden lisäksi erilaiset kaupunkiympäristöjen rakenteet. Näiden kaupunkikohteiden suojeleminen esimerkiksi terrorismilta tulee aiheuttamaan aikaisempaa enemmän kustannuksia ja vaatimaan myös enemmän lainsäädäntöä kohteiden turvaamiseksi.

Maatalousmaan hankinnan luvanvaraisuudesta säädetään nk. toimilupalaissa (Konsesjonslov, 2003). Maatalousmaan hankinta on luvanvaraista silloin, kun kyseessä ei ole läheisessä sukulaisuussuhteessa tehty kauppa. Laki on säädetty turvaamaan maatalouden säilymistä (1 §). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi ulkomaalaisen on hankalaa hankkia maata maatalousmaaksi määritellyltä alueelta, eli useimmiten siltä alueelta, joka ympäröi strategisia kohteita haja-asutusalueella. Maatalousmaata hankkivan henkilön tulee esittää todistus siitä, että hän on kykenevä harjoittamaan maataloutta. Laki muuttui kesällä 2017 siten, että metsäkiinteistön, jolla ei ole rakennusta, saa hankkia ilman erillistä lupaprosessia. Muutoin ulkomaalaisten oikeutta ostaa tai omistaa maata ei ole rajoitettu. Niin kutsutun kylmän sodan aikana ulkomaalaisten pääsy tiettyjen sotilaskohteiden lähelle oli kokonaan kielletty. Tällöinkään maan omistaminen muodollisesti ei kuitenkaan ollut ulkomaalaisilta kiellettyä, mutta alueelle pääsy siis oli.

Yleensä strategisesti merkittävät kohteet sijaitsevat tällä hetkellä alueilla, joilla valtio omistaa maata laajalti myös strategisen kohteen ympärillä niin, että niiden ympäristössä ei erikseen tarvitse rajoittaa maanomistusta. Näiden kohteiden ympäröivät alueet on haja-asutusalueilla luokiteltu yleensä maankäyttö- ja rakennuslain (Plan og bygningslov, 2008) mukaisiksi maatalouden, luontoarvojen ja porotalouden alueiksi. Omistus- ja transaktiotilanteisiin ei tällöin voida puuttua kaavan keinoin, mutta tällaisille alueille ei lähtökohtaisesti saa rakentaa muita kuin maatalouteen liittyviä rakennelmia, eikä maata saa osittaa. Poikkeuslupia voidaan myöntää, mutta tällöin prosessissa on mukana paikallis- ja valtionhallinnon edustaja sekä turvallisuusviranomainen. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden luokitella alue eritysalueeksi, jolloin alueelle voidaan määrätä vielä tiukempia ositus- ja rakennusrajoituksia.

3.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Yksityinen omaisuus on suojattu Norjan perustuslailla (Kongeriket Noregs Grunnlov, 1814). Omaisuudensuojaan voidaan puuttua lunastamalla kiinteistö yleiseen käyttöön täyttä korvausta vastaan (Grunnlov, 105 §). Lunastuslaissa (Oreigningslov, 1959) on säädetty lunastuksesta yleisesti, mutta tämän lisäksi useissa muissa laeissa on säädetty erityisistä lunastusperusteista. Lunastuslain mukaiset lunastusperusteet on lunastuslain 1 luvun 2 pykälässä lueteltu kattavasti ja niitä on yhteensä 55 kappaletta. Pakko-lunastus Norjassa on mahdollista seuraavia käyttötarpeita varten:

1. Kirkko ja hautausmaa
2. Yliopisto ja korkeakoulu
3. Koulu
4. Museo
5. Antennitukiasema
6. Vankila
7. Posti
8. Tulli
9. Puhelin- ja lennätinasema
10. Majakka
11. Satama
12. Palokunta
13. Poliisi
14. Puolustusvoimain varusmies- siviilipalvelus
15. Sotilashuolto
16. Lentoasema
17. Rautatie, raitiovaunu ja köysirata
18. Autotie
19. Lämpövoimalat, tuuliturbiinit, voimajohdot, sähköasemat ja muut sähkö-asennukset
20. Toimet, joilla varmistetaan, että voimalaitosten ja voimajohtojen turvallisuus
21. Toimet, joilla varmistetaan ajoradan turvallisuus
22. Oikeustalo
23. Yleinen toimistotila
24. Apteekki
25. Sairaalat ja muut lääketieteelliset tai psykiatriset laitokset
26. Kunnan toiminnot
27. Osuuskunnan toiminnot
28. Kalastus, vesieläinten pyytäminen, vesiviljely
29. Puutavaran varastointi
30. Metsätalouden hyödyntäminen
31. Asuinkiinteistön käyttöoikeus

32. Teollisuuden toiminnot
33. Hotelli- ja ravintola-alan toiminnot
34. Kokoustilat
35. Lastentarhat ja leikkipaikat
36. Matkailu
37. Luontokohteiden säilyttäminen
38. Liikuntatilat
39. Laskettelurinteet
40. Ampumaradat
41. Öljyn vastaanottoasema
42. Jätteiden varastointi ja tuhoaminen
43. Sterilointi ja karanteeni
44. Ydinvoimala
45. Öljyntuotanto ja öljyputket
46. Kulttuuriperintö
47. Jätevedet ja viemärit
48. Kaukolämpölaitokset
49. Lohien ja sisävesikalojen suojeleminen ja viljely
50. Pohjaveden pinnan alentaminen
51. Vesivoiman tuotanto
52. Vesiliikenne
53. Tulvien tai eroosion välttäminen
54. Muut vedenpuhdistustoimenpiteet, jotka eivät sisälly aikaisempiin numeroihin
55. Luonnonsuojelu

Esimerkkeinä laeista, joissa lunastuslain ohella säädetään erityisiä lunastusperusteita ovat maankäyttö- ja rakennuslaki (Plan- og bygningslov, 2008), jossa on säädetty lunastusperusteista koskien lunastusta yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin ja maantielaki (Veglov, 1963), jossa säädetään lunastuksesta maantien rakentamista varten.

Norjan lainsäädäntö ei nykyisellään tunne etuosto-oikeutta. Aikaisemmassa, vuonna 1974 voimaan tullessa toimilupalaissa oli säädetty, että etuosto-oikeutta voidaan käyttää mihin tahansa julkiseen tarkoitukseen. Etuosto-oikeutta koskevat säännökset kuitenkin poistettiin laista 1990-luvulla.

3.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa että yleisessä lunastuslaissa mahdollistetaan suoja-alueiden lunastus strategisten kohteiden lähellä. Suoja-aluetta voidaan lunastaa niin kauas strategisesta kohteesta, kuin on tarpeellista. Laki mahdollistaa myös erilaisen käyttöoikeuksien tai -rajoitusten perustamisen. Suoja-alueilla voidaan liikkumisen lisäksi kieltää erikseen erilaisia muita toimintoja. Esimerkiksi sotilastukikohdan aidan takaa ei saa ottaa kuvia tukikohtaan päin.

4 Tanska

4.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Tanskassa ei tällä hetkellä ole voimassa lainsäädäntöä, jolla rajoitetaan kiinteistöjen vaihdantaa, omistamista tai hallintaa strategisten kohteiden lähellä. Kiinteistöjen hankkimista on kuitenkin rajoitettu yleisellä tasolla maanhankintalaissa (Lov om erhvervelse af fast ejendom, 566:1986). Laki ei suoraan erottele Tanskan kansalaisia ulkomaalaisista vaan yhtä lailla kaikkien maata hankkivien on täytettävä lain asettama ehto vakituisesta asumisesta Tanskassa ennen maan hankkimista. Liittyessään EU:hun Tanska sai luvan pitää erityissääntönsä koskien vapaa-ajan kiinteistöjen omistusrajoituksia. Maanhankintalain nojalla onkin annettu asetus (Bekendtgørelse om erhvervelse af fast ejendom, 764/1995), jolla säädetään, että EU ja EEA –maiden kansalaiset ja näihin maihin rekisteröidyt yritykset voivat hankkia vakituisen asumiseen tarkoitettuja asuntoja ja liikekiinteistöjä, mutta eivät vapaa-ajan asuntoja.

4.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Tanskassa jokaisen omaisuus on turvattu perustuslain (Danmarks Rigens Grundlov, 169:1953) 73 §:ssä. Säännös omaisuuden turvaamisesta merkitsee sitä, että omaisuuden lunastaminen tai muu pakkohaltuunotto voi Tanskassa tapahtua vain yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan. Pakkolunastus voi tapahtua yleisen lunastuslain (Lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, 1161:2008) tai usean muun lain, kuten maantielain (Lov om offentlige veje, 1520:2014), yksityistielain (Bekendtgørelse af lov om private fællesveje, 1537:2010), kaavoituslain (Lov om planlægning, 1351:2015) ja luonnonsuojelulain (Lov om naturbeskyttelse, 884:2004), nojalla. Kuitenkin kaikissa niissä valtion nimiin tapahtuvissa lunastuksissa, jotka eivät koske luonnonsuojelualueita, noudatetaan yleistä lunastuslakia.

Valtion turvallisuus katsotaan Tanskassa yleiseksi tarpeeksi ja lunastuslain perusteella on lunastettu alueita myös sotilas- ja puolustustarkoituksiin. Tunnetuin lunastustapa on vuosina 1967-70 tapahtunut laajan alueen lunastus useilta maanomistajilta armeijan harjoitus- ja ampuma-alueeksi. Nykyään puolustustarkoituksiin lunastetaan lähinnä pieniä alueita teknisiin tarkoituksiin.

4.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Tanskassa suojataan strategisia kohteita rikoslaissa (Straffeloven, 1052/2016) määritellyin rajoituksin. Nämä strategiset kohteet on määritelty rikoslain 110a §:ssä ja niitä ovat puolustusvoimain toimitilat, tukikohdat, yksiköt, aseet, varusteet tai muut sellaiset kohteet. Näiden kohteiden kuvailu ja kuvaaminen sekä kuvien kopiointi ja julkaisu ilman erillistä lupaa on rangaistuksen uhalla kielletty. Samoin vastaavat toimet on kielletty koskien Tanskan valtion maa-alueella olevia lentokoneita.

5 Viro

5.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Viro liittyi EU:iin yhdessä Latvian, Liettuan, Puolan, Slovakian, Tsekin ja Unkarin kanssa vuonna 2004. Jäsenneuvotteluiden aikaan maat pyysivät saada säilyttää rajoituksensa maanomistuksesta liittymisen alkuvaiheessa, ja heille myönnettiin 7 vuoden (Puolalle 12 vuoden) siirtymäaika, jolloin maanomistusta rajoitetaan. Syynä tähän oli uusien ja vanhojen jäsenvaltioiden epäsuhta tuloissa ja maan hinnassa, sekä uusien jäsenvaltioiden maatalousmaiden heikot luotomarkkinat.

Siirtymäajan jälkeen astui voimaan Laki maanhankinnan rajoittamisesta (Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus, 2012). Sen 3 luvun mukaan Viron puolustusyistä maan hankkimista tietyillä alueilla on rajoitettu. Rajoitus koskee sellaisia luonnollisia henkilöitä, jotka eivät ole EEA-sopimusalueen valtion kansalaisia, sekä sellaisia oikeushenkilöitä, joiden kotipaikka ei ole EEA-sopimusalueen valtio. Rajoitus koskee kaikkia meressä sijaitsevia saaria lukuun ottamatta Saarenmaata, Hiidenmaata, Muhua ja Vormsia. Lisäksi rajoitus koskee seuraavia laissa lueteltuja kuntia:

- 1) Ida-Virumaan maakunta: Narvan, Narva-Jõesuun ja Sillamäen kaupungit sekä Alajõe, Isakun, Illukan, Toilan ja Vaivaran kunnat;
- 2) Tartumaan maakunta: Meeksin ja Piirissaaren kunnat;
- 3) Põlvamaan maakunta: Mikitamäen, Oravan, Räpinan ja Värskan kunnat;
- 4) Võrumaan maakunta: Meremäen, Misson ja Vastseliinan kunnat.

Ennen nykyistä, vuoden 2012 maanhankinnan rajoittamista koskevaa lakia Virossa oli voimassa omistusoikeutta rajoittanut laki vuodelta 2003. Käytännössä säännökset olivat edeltävässä laissa nykyisenkaltaiset, sillä erotuksella, että siinä ei säädetty erikseen EU-jäsenvaltioiden kansalaisten oikeuksista, vaan puhuttiin ainoastaan Euroopan talousalueen (EEA) sopimusvaltioiden kansalaisista.

Maanhankinnan rajoitukset koskevat siis saarten lisäksi ainoastaan Viron ja Venäjän välistä rajaseutua ja vastaavia rajoituksia ei ole Latvian vastaisella rajalla. Lainsäädännössä ei ole määritelty muita strategisia kohteita tai suojavyöhykkeitä. Maanhankintarajoituksia on lisäksi maa- ja metsätalousmaan osalta, mutta nämä ovat siksi, että niillä pyritään turvaamaan kotimainen maa- ja metsätaloustuotanto.

5.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Lunastuslain (Kinnisasja sundvõõrandamise seadus, 1995) 3.1 §:n mukaan yksityistä omaisuutta saadaan pakkolunastaa seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- 1) Poliisi-, tulliviranomais-, vankila tai pelastuslaitos
- 2) Energiantuotanto tai –siirto
- 3) Julkisten satamien ja lentokenttien rakentaminen ja laajennus
- 4) Mineraalien otto
- 5) Kaasu- ym. putkien asennus tai laajennus
- 6) Julkisten koulujen, sairaaloiden tai hyvinvointia palvelevien laitosten rakentaminen tai laajennus
- 7) Yleisten teiden ja rautateiden sekä aukoiden rakentaminen
- 8) Ympäristöä vahingoittavien tai maisemaa rumentavien rakennelmien muutos tai poisto
- 9) Vesiväylien rakentaminen, maisemansuojelu, luonto- ja kulttuuristen kohteiden suojelu ja säilymisen varmistaminen
- 10) Liikuntatilojen, yleisten rantojen, kävelyreittien ja virkistysalueiden rakennus tai laajennus
- 11) Hautausmaiden rakentaminen tai laajennus
- 12) Jätehuollon järjestämistä varten tarvittavien alueiden rakennus tai laajennus
- 13) Vesihuollon järjestämistä varten tarvittavien alueiden rakennus tai laajennus
- 14) Huoltoasemien rakennus
- 15) Puolustustarkoitus ja kansainväliset sopimukset
- 16) Muut laissa säädetyt tarkoitukset

Lunastuslain nojalla omaisuutta siis voidaan lunastaa muiden tarkoitusten lisäksi kansallisen puolustuksen tarkoituksiin. Myös käyttöoikeus voidaan lunastaa.

Virossa on myös puolustuslaki (Riigikaitseliste sundkoormiste seadus, 1995), jonka nojalla kiinteistöjä ei voida lunastaa, mutta niille voidaan myöntää kokonaisturvallisuuden nojalla väliaikainen käyttöoikeus. Käyttöoikeus voidaan myöntää lain 4 luvun 1 §:n mukaan muun muassa maahan, rakennuksiin, rakennelmiin sekä sähkö-, kaasu, ym. linjoihin. Päätöksen käyttöoikeuden myöntämisestä tekee maan hallitus. Lupaa voi hakea puolustusvoimien komentaja sotatilan tai nostetun puolustusvalmiuden tilan aikana puolustusvoimien yksikön komentajan esityksestä.

Viron lainsäädännössä tunnetaan myös etuosto-oikeus, mutta sitä ei käytetä maan hankkimiseksi valtiolle strategisten kohteiden lähellä. Sitä ei myöskään käytetä yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin, kuten useissa muissa maissa. Etuosto-oikeus on yksityishenkilölle annettava oikeus, joka kirjataan maarekisteriin. Lain mukaan etuosto-oikeus on yhteisomistajilla, jos toinen tai joku omistajista haluaa myydä kiinteistön.

5.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Virossa rakennuskaaren (Ehitusseadustik, 2015) 120 ja 121 §:ssä säädetään rakentamisesta ja sen rajoituksista valtion puolustukseen tarkoitettujen rakennusten läheisyydessä ja sellaisten rakennusten läheisyydessä, jotka voivat vaikuttaa valtion puolustukseen liittyvien rakennusten käyttöön. Tällaisissa tapauksissa rakentaminen, rakennusten laajentaminen tai uudistaminen on kielletty ilman puolustusministeriön antamaa lupaa. Lupa tarvitaan, jos:

- 1) suunniteltu rakennus tai rakennelma tulee olemaan yli 28 metrin korkuinen,
- 2) suunniteltu rakennus tai rakennelma sijaitsee valtion puolustukseen tarkoitettun rakennuksen suoja-alueella,
- 3) suunniteltu rakennus tai rakennelma voi vähentää valtion puolustukseen tarkoitettun rakennuksen käyttökelpoisuutta tarkoitukseensa.

Suoja-alue ulottuu 25 metrin etäisyydelle valtion puolustukseen tarkoitettun rakennuksen tai rakennelman ulkoseinästä tai kiinteistön rajasta kaikissa tapauksissa, joissa suunniteltu rakennushanke voi vähentää valtion puolustukseen tarkoitettun rakennuksen käyttökelpoisuutta tarkoitukseensa.

Kaupungeissa suoja-alue voidaan ulottaa enintään 300 metrin etäisyydelle ja kylissä enintään 2000 metrin etäisyydelle valtion puolustukseen tarkoitettun rakennuksen tai rakennelman seinästä tai kiinteistön rajasta, jos suunniteltu rakennushanke voi vähentää valtion puolustukseen tarkoitettun rakennuksen käyttökelpoisuutta tarkoitukseensa.

Hallitus tai sen valtuuttama ministeri määrää niistä ehdoista, jotka ovat voimassa valtion puolustukseen liittyvien rakennusten tai rakennelmien toimivuutta arvioitaessa, samoin kuin rakentamista koskevista erityismääräyksistä ja rajoitusten ulottuvuudesta.

Turvallisuusviranomaiselle kuuluvan rakennuksen tai rakennelman suoja-alue voi ulottua turvallisuusviranomaisen päätöksellä 50 metrin päähän rakennuksen ulkoseinästä tai kiinteistön rajasta. Tällä alueella rakentamista voidaan rajoittaa turvallisuusviranomaisen päätöksellä.

Kaikkien myönnettävien rakennuslupien tulee noudattaa rakennusjärjestystä. Kunta laatii rakennusjärjestyksen ja toimittaa sen ministeriöille ja viranomaisille, muun muassa puolustusministeriölle. Tässä vaiheessa viranomaiset tarkistavat, onko niillä huomautettavaa rakennusjärjestyksestä. Se voidaan hylätä, jos järjestyksen noudattaminen voi aiheuttaa haittaa ympäristölle tai suojelluille luontokohteille, vaarantaa kansallisen turvallisuuden tai haitata lento- tai laivaliikennettä. Hyväksyessään kunnan esittämän rakennusjärjestyksen puolustusministeriö voi asettaa lisäehtoja rakennuslupan hakemiselle.

6 Unkari

6.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Unkari liittyi EU:iin vuonna 2004. Kommunistisen ajan jälkeen 1990-luvun alussa Unkarissa oli vallalla poliittinen pelko siitä, että EU:iin liittymisen myötä ulkomaalaiset ostavat unkarilaisen maan. Tämän vuoksi ulkomaalaisten oikeutta omistaa maata rajoitettiin lailla. Samaan aikaan rajoitettiin myös Unkarin kansalaisten omistusoikeutta ja suurin maatalousmaan omistaja oli Unkarin valtio. Koska EU vaatii yhtäläisen oikeuden jäsenvaltioidensa kansalaisille omistaa maata, on maanomistuslaissa (2013/CXXII) säädetty, että maatalousmaan omistajan tulee työskennellä täysipäiväisesti Unkarin maataloussektorilla. Muun maan kuin Unkarin kansalainen saa ostaa ja omistaa ainoastaan kaupunkialueella sijaitsevia kiinteistöjä ja asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä. Oikeushenkilöt (esim. yhtiöt) eivät saa hankkia maatalousmaata. Tämä pätee niin unkarilaisiin kuin EU- ja muihin maihin rekisteröityihin juridisiin henkilöihin.

Muiden maiden kuin Unkarin kansalaisille kiinteistön ostaminen on luvanvaraista. Euroopan Unionin jäsenmaiden kansalaisille ostaminen ja omistaminen on yksinkertaisempaa viisumivapauden vuoksi. Muiden kuin EU-maiden kansalaiset joutuvat ensin hakemaan viisumia, jonka myöntämisen jälkeen he voivat hakea lupaa kiinteistön ostoon. Vaikka lupa useimmiten myönnetään, saattaa prosessi kestää kuukausia.

6.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Unkarissa lunastuksesta säädetään useissa eri laeissa. Omaisuus on suojattu perustuslailla ja omaisuudensuojaan voidaan puuttua lunastuksella, jonka täytyy tapahtua yleiseen tarpeeseen. Lunastuslailla (CXXIII 2007) säädetään lunastuksen tavoitteista ja perusteista, menettelystä ja korvausten määrittämisestä. Rakennuslain (LXXVIII 1997) mukaan voidaan kiinteistö ottaa yleiseen käyttöön tietyillä alueilla ilman lunastusmenettelyä. Erästä yleisestä tarpeesta säädetään moottoritielaissa (CXXVIII 2003), jossa todetaan yleisen tarpeen edellytyksen täyttyvän, jos maata lunastetaan moottoritietä varten. Paikallishallinnoille on annettu rakennuslailla valta säätää omia asetuksia liittyen alueiden kehittämissuunnitelmiin, jolloin näitä suunnitelmia voidaan toteuttaa lunastamalla.

Lunastuslain 2 §:ssä luetellaan kattavasti ne tarpeet, joiden toteuttamiseksi lunastusmenettelyä voidaan käyttää. Nämä ovat:

- a) Valtion puolustus
- b) Alueiden vaihto perustuen kansainväliseen sopimukseen
- c) Alueidenkäytön suunnittelu

- d) Julkisen rakennuksen (koulutus, terveydenhuolto) rakentaminen
- e) Liikenneinfran parantaminen
- f) Energiantuotanto
- g) Energiansiirto
- h) Kaivostoiminta
- i) Telekommunikaation tarpeet
- j) Rakennussuojelu
- k) Luonnonvarojen suojelu
- l) Vesijohtoverkosto
- m) Kestävä metsätalous, taimikasvatus ja yleiseen tarpeeseen puiden istutus
- n) Rakennusriskien eliminointi
- o) Kiinteistön käyttöä hankaloittavien, yleiseen tarpeeseen perustettujen käyttöoikeuksien tai rasitteiden lunastus
- p) Luonnonsuojelu
- q) Urheilualueiden kehitys
- r) Valtion tukema asutustoiminta

Alueiden lunastaminen puolustustarkoituksiin on taattu Unkarin lainsäädännössä. Lunastuslain lisäksi tästä säädetään Puolustuslain (2011 CXIII) 47 luvussa, jolla säädetään maan ennaltaehkäisevästä puolustuksesta. Lain 79 §:n mukaisesti kansallisen turvallisuuden nimissä voidaan rajoittaa luonnollisten henkilöiden ja oikeushenkilöiden oikeutta omistaa. Saman pykälän nojalla turvataan strategisesti tärkeän infrastruktuurin suojeleminen. Hallitus voi määrätä perusoikeuskirjan 51 artiklan 3 kohdan perusteella puolustuslain 47 luvun 79 § mukaisesti muun muassa seuraavista toimenpiteistä:

- ✓ lainvalvontaviranomaisten tilapäisellä luvalla tapahtuvasta maanpuolustuksen kannalta kriittisen infrastruktuurin suojelusta;
- ✓ rajoituksista, jotka kohdistuvat muiden valtioiden, luonnollisten- ja oikeushenkilöiden sekä epävirallisten järjestöjen omistaman omaisuuden omistusoikeuksiin;
- ✓ sellaisten poikkeustoimenpiteiden toteuttamisesta, joilla varustaudutaan valtion alueen suojelemaan;
- ✓ liikenteen sääntelystä tai rajoittamisesta tärkeiden tavara- ja energiakuljetusten suojelemiseksi;
- ✓ valtion rajaliikenteen valvonnan tiukentamisesta, lukuun ottamatta kansainvälistä liikennestandardien ja yleissopimusten mukaista liikennettä;
- ✓ julkisia rakennuksia ja julkisia paikkoja koskevista sisäänpääsyn erityismenettelyistä ja teknisten tarkastusten käytöstä julkisissa tiloissa ja julkisilla paikoilla.

Valtio voi käyttää etuosto-oikeutta hankkiakseen omistukseensa suojeltuja historiallisia rakennuksia, kiinteistöjä luonnonpuistoissa tai moottoriteiden rakentamiseen suunnitelluilla alueilla. Maatalousmaan ollessa kyseessä ensisijainen etuosto-oikeus

on maan nykyisillä käyttäjillä, toissijainen naapurikiinteistöjen omistajilla ja heidän jälkeensä Unkarin valtiolla.

6.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Koska kiinteistöjen ostamista on rajoitettu ja ulkomaalainen ostaja tarvitsee luvan ostakseen muun kuin kaupunkialueella sijaitsevan kiinteistön, ei omistusta ja kiinteistöjen käyttöä Unkarissa muutoin valvota.

7 Itävalta

7.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Oikeutta omistaa ja hallita maata ei Itävallassa ole yleisesti rajoitettu. Strategisesti merkittävät kohteet, mukaan lukien myös muut kuin sotilaskohteet, ovat Itävallan valtion omistuksessa erillisen julkisen yhtiön kautta. Koska nämä kohteet suoja-alueineen ovat jo valtion omistuksessa, ei erillisiä rajoituksia maan ostamiseen ja hallintaan strategisten kohteiden osalta tarvita.

Maakirjassa (Grudbuch = lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri) on kuitenkin erikseen merkintä, jos kiinteistö sijaitsee niin kutsutulla ”vaarallisella alueella”, jolla tarkoitetaan esimerkiksi ammusvaraston läheisyyttä. Tällöin maakirjassa on lisämaininta, esimerkiksi ”Gefahrenbereich des Munitionslagers Totenhauer” (ammusvaraston vaara-alue).

Jokaisessa Itävallan yhdeksästä osavaltiosta on kuitenkin voimassa maanhankintalaki (Grundverkehrsrecht), jonka perusteella maa- ja metsätalousmaan sekä rakennuspaikkojen kauppaa (osavaltiosta riippuen rajoitus voi koskea myös muita saantoja) sekä ulkomaalaisten (EU-maiden ja EEA-sopimusalueen ulkopuolisten kansalaisten ja oikeushenkilöiden) oikeutta hankkia maata on rajoitettu.

Osavaltiokohtaiset lait poikkeavat toisistaan, mutta niissä on maanhankinnan osalta yhteisiä piirteitä:

- 1) Kaikissa Itävallan osavaltioissa ulkomaalaiset (EU-maiden ja EEA-sopimusalueen ulkopuoliset kansalaiset ja oikeushenkilöt) tarvitsevat aina maanhankintaviranomaisen antaman maanhankintaluvan. Ulkomaalaisten maanhankintarajoituksella halutaan turvata maan säilyminen paikallisten maanomistajien omistuksessa ja ehkäistä maan hinnannousua.
- 2) Muissa osavaltioissa kuin Wienin kaupunkiosavaltiossa on niin sanotulla vihreällä vyöhykkeellä (katso kohta 7.3) sijaitsevan maa- ja metsätalousmaan hankkimista rajoitettu. Lähtökohtaisesti maa- ja metsätalousmaata saadaan hankkia vain maa- ja metsätaloustalouteen ja maan hankintaan tarvitaan maanhankintaviranomaisen lupa. Säädöksen tarkoituksena on säilyttää ja vahvistaa olemassa olevien maa- ja metsätalouden yritysten ja maatilojen toimintaedellytyksiä sekä säilyttää maa- ja metsätalouden alueellisesti yhtenäisinä tuotantolohkoina.

Esimerkiksi Tirolin osavaltiossa maatalousmaata voi hankkia vain sellaiselle henkilölle, joka on kyvykäs harjoittamaan maataloutta ja joka hankkii alueen pysyvästi maataloustuotannon tarpeisiin. Metsätalouden hankintarajoitukset on Tirolin maanhankintalaista poistettu.

Maanhankintalupa voidaan evätä Tirolin osavaltiossa, jos:

- *vihreällä vyöhykkeellä sijaitsevan maatalousmaan säilyminen pysyvästi maataloustuotannossa ei ole varmaa,*
- *maanhankinta pirstoo maataloustuotantoon tarkoitettua alueen kiinteistörakennetta,*
- *kohteen kauppahinta (€/pinta-alayksikkö) ylittää paikkakunnan vastaavien kohteiden alueellisen keskihinnan yli 30 %,*
- *maataloustuotantoon käytetty kohde on tarkoitus hankkia maatalouden ulkopuoliseen käyttötarkoitukseen.*

Asettamalla kaupan yksikköhinnan suuruudelle yläraja halutaan Tirolissa ehkäistä maatalousmaan ja maatalouskiinteistöjen siirtyminen elinkeinon ulkopuolelle esimerkiksi lomarakennustarkoituksiin.

- 3) Rakennusmaan hankinta on luvanvaraista neljässä osavaltiossa. Tällä rajoituksella halutaan varmistaa rakentamattoman rakennusmaan saaminen tehokkaasti rakennustuotannon käyttöön, esimerkiksi siten, että luvan ehtona on rakentamisen aloittaminen tietyssä määräajassa.

Maanhankintaviranomainen on joko osavaltio- tai kuntakohtainen ja maanhankintaluvan käsittely kestää yleensä noin 4-8 viikkoa. Itävallassa kasarmit, puolustusvoimien harjoitusalueet ja muut merkittävät strategiset kohteet ovat valtion omistuksessa. Kun rakentamista ja maankäyttöä lisäksi ohjataan osavaltioissa maankäytön suunnittelulaeilla (katso kohta 7.3), ei maanhankintalaeilla ole kovin suurta merkitystä strategisten kohteiden lähellä tapahtuvassa kiinteistöjen omistuksen ja käytön hallinnassa.

7.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Itävalta on liittovaltio, jonka muodostavat yhdeksän osavaltiota. Lainsäädäntö- ja toimeenpanovalta on jaettu liittovaltion (Bund) ja osavaltioiden (Länder) kesken. Lainsäädäntövalta ja toimeenpano voivat olla joko yksinomaan liittovaltiolla, yksinomaan osavaltiolla tai jaettuna niiden kesken.

Osavaltioiden itsehallinto Itävallassa on huomattavasti pienempi kuin esimerkiksi Saksassa. Kaikki merkittävä turvallisuuteen, taloudelliseen toimintaan, terveydenhoitoon ja koulutukseen liittyvät asiat on keskitetty liittovaltiolle. Myös oikeuslaitos on kokonaan liittovaltion hallinnon alainen. Osavaltioiden hallintaan kuuluvat kuitenkin muun muassa maankäyttöön, luonnonsuojeluun sekä metsästyksen ja kalastukseen liittyvä lainsäädäntö sekä liittovaltion lakien ja asetusten toteuttamistehtäviä.

Itävallassa omaisuuden omistusoikeus on turvattu liittovaltion perustuslain (Staatsgrundgesetz, 1867) 5 §:ssä. Perustuslain mukaan omaisuuden pakkolunastaminen omistajan tahdon vastaisesti voi tapahtua vain niissä tapauksissa ja siinä järjestyksessä kuin siitä eri laeissa erikseen säädetään.

Itävallan liitto- ja osavaltioiden lainsäädännössä on useita eri lakeja, joiden perusteella pakkolunastus voidaan toimittaa, kuten esimerkiksi:

- ✓ maantie- ja ratalait,
- ✓ rakennus- ja maankäyttölait,
- ✓ ilmailulaki,
- ✓ kaivoslaki
- ✓ metsälaki,
- ✓ vesioikeuslaki,
- ✓ voimajohtolinjalaki
- ✓ putkilinjalaki, energialinjalaki, sähkölaitoslaki,
- ✓ kaupunkien saneerauslaki ja maanhankintalaki,
- ✓ luonnonsuojelulaki.

Esimerkkinä osavaltiotason pakkolunastusta tarkentavista laeista on Wienin kaupunkiosavaltion rakennuslaki (Baugesetz, 1930), jonka 38 §:n perusteella kiinteistön omistusoikeus, käyttöoikeus tai muu siihen kohdistuva oikeus voidaan pakkolunastaa seuraaviin tarkoituksiin:

- ✓ Liikennealue tai liikenteen tarvitsema yleinen liittymä;
- ✓ Rakennushanke tai kiinteistön hankkiminen yleiseen tarpeeseen;
- ✓ Yleisen kulkuyhteyden rakentaminen, säilyttäminen tai uudistaminen metsä- ja viheralueille;
- ✓ Rakennusmääräysten mukaan ei rakentamiskelpoisen kiinteistön saattaminen rakennuskelpoiseksi;
- ✓ Maatilojen rakennushankkeisiin.

Yleensä pakkolunastus Itävallassa tapahtuu maankäyttösuunnitelmien sekä tie-, rata-, voimajohto- yms. infrastruktuurihankkeiden toteuttamiseksi, mutta maata on hankittu myös maanpuolustuksen aluetarpeisiin lunastamalla se erillisen julkisen yhtiön nimiin.

Etuosto-oikeutta maan hankkimiseksi valtion omistukseen ei Itävallassa tunneta.

7.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Itävallassa kasarmialueet, 8 laajaa puolustusvoimien harjoitusaluetta ja muut merkittävät strategiset kohteet ovat valtion omistuksessa. Strategisten kohteiden ympärillä ei ole erillisiä suoja-alueita. Kohteiden rajoilla ilmoitetaan, kuinka siellä liikkumista ja esimerkiksi valokuvaamista on rajoitettu. Yleensä sotilaskohteet ovat siviileiltä suljettua aluetta.

Jokaisessa osavaltiossa on maankäytön suunnittelulaki (Raumordnungsgesetz), jolla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista. Esimerkiksi Ala-Itävallan osavaltion maankäytön suunnittelulain perustella jokaiseen kuntaan on laadittava maankäyttösuunnitelma, jossa kunnan alue jaetaan seuraaviin maankäyttöluokkiin (15 §):

- ✓ rakennusmaa,
- ✓ vihreät vyöhykkeet,
- ✓ liikennealueet,
- ✓ alueet, joihin kohdistuu seudullisia kehittämistarpeita (rautatie-, lentokenttä-, maatie- ja seudulliset jätehuoltoalueet, jne.),
- ✓ alueet, joilla on lakisääteisiä rajoituksia (luonnon- tai maisemansuojelualueet, suojametsät, vesiensuojelualueet, valuma-alueet, lentokenttien suoja-alueet, armeijan ampuma-alueiden suoja-alueet, kaivosalueet, vaara-alueet, jne.),
- ✓ rakentamiseen soveltumattomat alueet (tulva-alueet, maaperältään tai pohjavesiolosuhteiltaan rakentamiskelvottomat alueet, maanvyöry-, lumivyöry- yms. alueet),
- ✓ alueet, jotka liittovaltion Ympäristönsuojeluvirasto on osoittanut suojelualueiksi.

Maankäyttösuunnitelmassa on jokaisen kiinteistön osalta esitettävä, mihin maankäyttöluokkiin sen tilukset on osoitettu. Vahvistettu maankäyttösuunnitelma sitoo maanomistajia ja rakentaminen on lähtökohtaisesti sallittu vain rakennusmaaksi osoitetuille alueille, mikä edesauttaa myös strategisten kohteiden suojelua.

8 Saksa

8.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Saksassa ei ole rajoitettu kenenkään oikeutta ostaa tai omistaa kiinteistöjä. Sekä yksityinen omaisuus että yksityishenkilön omistusoikeus on turvattu Saksan perustuslain (Grundgesetz, 1949) 14 §:ssä. Samassa laissa myös säädetään omistusoikeuden velvoittavan. Tällä tarkoitetaan sitä, että kiinteistön on palveltava myös yhteisöä.

Yksityisen omaisuuden suoja koskee siis kaikkia luonnollisia henkilöitä, myös ulkomaa-laisten yksityishenkilöiden omistuksia. Kaikki juridiset henkilöt voivat hankkia omaisuutta yksityisoikeudellisin perustein, mutta kaikki eivät ole oikeutettuja omaisuuden suojaan. Juridisista henkilöistä suoja koskee sekä saksalaisia että EU-maihin rekisteröityjä yhtiöitä. Sen sijaan, jos kyseessä on EU-maiden ulkopuolelle rekisteröity yhtiö, voi liittovaltion hallitus halutessaan asettaa sen kiinteistön hankinnan luvanvaraiseksi. Tiedossa ei kuitenkaan ole, että tällaista määräystä olisi koskaan annettu.

8.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Kiinteistön omistus- tai käyttöoikeus voidaan Saksassa lunastaa, mikäli yleinen tarve näin vaatii ja muilla keinoilla ei päästä vastaavaan lopputulokseen. Lunastus voi perustua joko suoraan lainsäädännössä annettuun oikeuteen lunastaa, tai oikeudelliseen harkintaan. Lunastuksen edellytyksenä on ennakoarvointi (kustannus/hyötyanalyysi) ja lunastetusta omaisuudesta maksetaan täysi rahakorvaus.

Infrastruktuurin rakentamiseksi voidaan lunastaa liittovaltion maantielain (Fernstrassengesetz), osavaltioiden tielakien, liittovaltion vesireittilain (Wasserstrassengesetz), liittovaltion ilmailulain (Luftverkehrsgesetz), liittovaltion yleisen rautatielain (allgemeines Eisenbahngesetz), liittovaltion energiatalouslain (Energiewirtschaftsgesetz) ja liittovaltion ydinenergielain (Atomgesetz) ja sähköverkon laajennuslain (Netzausbaubeschleunigungsgesetz) perusteilla. Kaupunkisuunnittelun toteuttamiseksi liittovaltion rakennuskaareissa (Baugesetzbuch) on säädetty lunastuksen yleisistä perusteista, prosessista ja korvauksista kaupunkisuunnitteluun liittyvissä lunastustilanteissa. Kaivostoiminnasta johtuvia sekä yksittäisten talojen että kokonaisten kylien siirtoja voidaan tehdä liittovaltion kaivoslain perusteella (Bundesberggesetz). Lisäksi osavaltioiden tasolla säädetään teleliikennekaapeleihin liittyvistä lunastuksista.

Saksassa osavaltiot (16 kpl) säätävät omat lakinsa, joilla voidaan tarkentaa ja täydentää liittovaltion lainsäädännössä olevia säädöksiä. Esimerkiksi Baijerin osavaltion pakkolunastuslain (Bayerisches Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung, 1978) mukaan lunastusta voi käyttää seuraaviin tarkoituksiin:

1. Terveystta-, hyvinvointia tai ruumiinkulttuuria palvelevien tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen;
2. Koulujen, korkeakoulujen tai muiden kulttuuria tai tieteitä palvelevien tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen;
3. Huoltoa tai jätehuoltoa palvelevien julkisten tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen;
4. Liikenneväyläalueiden hankkimiseen tai muuttamiseen;
5. Yleisen turvallisuuden säilyttämiseksi tarvittavien tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen;
6. Alueen, maakunnan tai kunnan vastuulla olevien tehtävien tai liittovaltion, osavaltion tai muun juridisen henkilön lakisääteisten tehtävien hoitamiseksi tarvittavista tilojen tai alueiden hankkimiseen tai muuttamiseen.

Käytännössä pakkolunastusta voidaan Saksassa tarvittaessa käyttää puolustusvoimien tarvitsemien maa-alueiden ja muiden strategisten kohteiden hankkimiseksi valtion omistukseen.

Lainsäädännössä ei ole määritelty sitä, miten laaja pakkolunastuksen sisältö voi olla. Klassisen määritelmän mukaan lunastus koskee kiinteää omaisuutta tai sen käyttöoikeutta. Tällä hetkellä kuitenkin keskustellaan siitä, voidaanko lunastuksella esimerkiksi rajoittaa ydinvoimaloiden toiminta-aikaa ja lakkauttaa niiden toimilupa.

Saksassa tunnetaan myös etuosto-oikeusmenettely. Sitä ei kuitenkaan voida käyttää strategisten kohteiden hankkimiseksi valtion omistukseen. Sitä vastoin erityisesti yhdyskuntasuunnittelun osalta Saksan liittovaltion rakennuslainsäädäntö ja siihen liittyvät osavaltioiden omat lainsäädännöt säätävät etuosto-oikeuden käytöstä eri osavaltioissa. Käytännössä etuosto-oikeutta käytetään harvoin, vaikka etuosto-oikeuteen oikeuttavia tilanteita onkin usein.

8.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Itävallan tapaan kasarmialueet, puolustusvoimien harjoitusalueet ja muut merkittävät strategiset kohteet ovat Saksassa liitto- tai osavaltion omistuksessa. Kohteiden rajoilla ilmoitetaan, kuinka siellä liikkumista ja esimerkiksi valokuvaamista on rajoitettu. Yleensä sotilaskohteet ovat siviileiltä suljettua aluetta.

9 Ranska

9.1 Kiinteistöjen vaihdannan, omistamisen ja hallinnan rajoitukset strategisten kohteiden läheisyydessä

Oikeutta ostaa, omistaa tai hallita kiinteistöjä ei Ranskassa ole rajoitettu yksityishenkilöiden tai yhtiöiden osalta, riippumatta niiden kotipaikasta tai -maasta. Ainoastaan siinä tapauksessa, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä harjoitetaan liiketoimintaa (esimerkiksi hotellitoimintaa), kaupasta tulee tehdä ilmoitus valtiovarainministeriölle. Tämä ilmoitus on kuitenkin täysin luottamuksellinen, eikä näin ollen vaikuta kiinteistön käyttöön tai käytön valvontaan.

Viranomaisen voi kieltää esimerkiksi valokuvaamisen sotilasalueella. Tätä kieltä ei kuitenkaan voi ulottaa alueen ulkopuolelle. Valtio voi kuitenkin rajoittaa strategisen kohteen lähellä sijaitsevan kiinteistön omistusoikeutta perustamalla nk. Julkinen rasiite, jolla voidaan esimerkiksi kieltää rakentaminen ("non aedificandi") strategisen kohteen lähellä.

9.2 Kokonaisturvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden hankkiminen valtion omistukseen tai hallintaan

Ranskassa lunastuksesta säädetään lunastuslaissa (Code de l'expropriation) ja eräissä muissa laeissa. Lunastuslain mukaan lunastaa saadaan yleiseen tarpeeseen, ja yleinen tarve määritellään oikeuskäytännössä. Esimerkkejä yleisestä tarpeesta ovat kunnallisen asumisen järjestäminen, lasten kesäleiri, puistojen perustaminen, vihreiden käytävien tai vesiväylien perustaminen ja yleisen moottoritien parantaminen. Lunastaja voi olla valtio, paikallishallinnon elin, julkinen instituutio ja joissain tapauksissa myös yksityinen taho. Yksityisellä taholla ei kuitenkaan ole lunastusoikeutta, jos lunastuksen perusteena ei ole julkinen etu.

Puolustuslain (Code de la défense) L2161-1 §:n mukaan sotilasviranomaisen voi perustaa ampuma-alueita yksityiselle maalle joko pysyväisluontoisesti tai väliaikaisesti. Pysyväisluontoinen ampuma-alue perustetaan joko valtion omistamalle tai vuokraamalle maa-alueelle. Väliaikaisella ampuma-alueella toiminta ei ole jatkuvaa, vaan perustuu sopimukseen maanomistajan (yksityinen tai kunta) kanssa. Mikäli maanomistaja ja viranomaiset ovat erimielisiä ammunta-alueesta, ei aluetta saa käyttää pidempään kuin kahtena peräkkäisenä päivänä, eikä peräkkäisinä vuosina.

Perustettaessa ampuma-aluetta määritellään samalla, mikä alue sen sisällä on varsinaista ampuma-aluetta ja mikä alue ampuma-alueen suoja-aluetta. Yksityisen maalle perustetun ampuma-alueesta maksetaan hakemuksesta haitan- ja vahingonkorvausta, jonka lopullisesta suuruudesta päättää erikseen tehtävään asetettu komitea.

Ranskan lainsäädäntö mahdollistaa kunnille etuosto-oikeuden käytön yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin. Etuosto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että kauppa, jolle etuosto-oikeutta käytetään, sijaitsee etuosto-oikeuden mahdollistavalla ennalta määritellyllä alueella. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää rakentamattomien tonttien lisäksi omakotitaloihin, yhteisomistuksessa oleviin rakennuksiin ja huoneistoihin.

Vuodesta 2005 lähtien kunnilla on ollut myös etuosto-oikeus liiketoiminnan harjoittamiseen käytetyn kiinteistön lunastamiseen ja liiketoimintaan liittyviin vuokrasopimuksiin, mikäli ne sijaitsevat alueilla, joissa kivijalkakauppoja ja –liiketoimintaa suojellaan. Vuodesta 2008 lähtien etuosto-oikeus on laajennettu koskemaan myös tietyn kokoisia vähittäismyyntimyymälöitä, joko olemassa olevia tai suunniteltuja.

9.3 Kiinteistöjen omistuksen ja käytön valvonta strategisten kohteiden lähellä

Suojelualueita (zone à régime restrictif, ZRR)) voidaan perustaa erilaisten strategisten kohteiden ympärille joko suojaamaan tieteellisiä tai teknisiä kohteita. ZRR-alueita voidaan perustaa viidentasoisia. Nämä tasot ovat:

- ✓ Luettelo tieteellisistä ja teknisistä aloista, joilla on kansallisen turvallisuuden kannalta merkitystä, sekä näiden alojen laboratoriot;
- ✓ Luottamuksellinen luettelo niistä erityisaloista, joiden tuottama tietotaito voidaan siirtää terrorismin tai joukkotuhoukseen levittämisen tarkoituksiin;
- ✓ Siviili- tai sotilasviranomaisien määrittämät suojelualueet;
- ✓ Suojelualueiden sisällä sijaitsevat alueet, joille pääsyyn vaaditaan erityislupa;
- ✓ Suojelualueiden sisällä sijaitsevat erityisen sensitiiviset tilat, jotka edellyttävät erityissuojelua.

Suojelualueita perustetaan asianomaisen ministeriön määräyksellä, riippuen suojelua vaativan alueen luonteesta. Alue voidaan perustaa myös vain esimerkiksi osaan tutkimuslaitosta, jolloin sillä voidaan suojata tietty osa tutkimuslaboratoriota.

Ranskassa lentokenttien lähelle voidaan perustaa tilapäisiä tai vakituisia suoja-alueita, joilla rajoitetaan liikkumista ja erityisesti lentoliikennettä ilman erillistä lupaa (Zone réglementée ZR tai Zone réglementée temporaire, ZRT). Näitä alueita voidaan sijoittaa tarvittaessa sellaisten alueiden tai rakennusten ympärille, joiden ympärillä tarvitaan liikkumisen rajoittamista ja suoja-alueita. Suoja-alueista julkaistaan lista, josta selviää mm. sen sijainnin lisäksi aika, jolloin liikkumista on rajoitettu, keitä rajoitus koskee (esimerkiksi ei poliisi) sekä miksi alue perustetaan.

10. Yhteenveto

10.1 Yleistä

Selvityksen kohteena olevissa maissa ei tällä hetkellä ole voimassa ennakoilmoitusvelvollisuutta, maanhankintalupamenettelyä tai muuta normaalista kiinteistösääntelystä poikkeavaa menettelyä, kun on kyse kiinteistön hankkimisesta omistamisesta tai hallinnasta strategisten kohteiden läheisyydessä. Myöskään etuosto-oikeusmenettelyä, jolla valtio voisi tulla ostajan sijaan strategisten kohteiden läheisyydessä tehdyissä kiinteistökaupoissa ei tarkastelun kohteena olevissa maissa ole tällä hetkellä olemassa.

Omaisuuksensuoja kuuluu länsimaissa oikeusjärjestyksissä yleisesti tunnustettuihin kansalaisten perusoikeuksiin. Ranskan kansalliskokouksen 26.8.1789 hyväksymän ihmisoikeusjulistuksen ja Ranskan vuoden 1804 siviilioikeuden yleiseurooppalaisena perintönä omaisuuden pakkolunastus voi tapahtua vain yleiseen tarpeeseen täyttäväksi korvausta vastaan.

Kaikissa selvityksen kohteena olleissa maissa pakkolunastuksen lunastusperusteena voi olla lunastus maanpuolustustarkoituksiin. Lunastaa saadaan lähtökohtaisesti kuitenkin vain sen verran kuin tarve vaatii ja vain silloin, kun muulla keinolla, kuten esimerkiksi vapaaehtoisella kaupalla tai tilusvaihdolla ei päästä tavoiteltuun tulokseen.

Suoja-alueita on käytössä strategisten kohteiden ympärillä monissa maissa, mutta osassa ne myös sisältyvät varsinaisen strategisen kohteen alueeseen, jolloin erilliselle suoja-alueelle ei ole tarvetta.

10.2 Ruotsin järjestelmä

Tällä hetkellä Ruotsissa ei ole voimassa mitään ennakoilmoitusvelvollisuutta, maanhankintalupamenettelyä tai muuta normaalista kiinteistösääntelystä poikkeavaa menettelyä, kun on kyse kiinteistön hankkimisesta omistamisesta tai hallinnasta strategisten kohteiden läheisyydessä.

Pakkolunastuksen kohteena Ruotsissa voi pakkolunastuslain (ExL) mukaan olla muu kuin valtion omistama kiinteistö. Lunastuksen kohteeseen voidaan lunastaa omistusoikeus, käyttöoikeus tai rasiteoikeus (ExL 1:1 §). Pakkolunastamalla voidaan myös kiinteistöön kohdistuvaa erityistä oikeutta, kuten käyttöoikeutta, rasiteoikeutta tai oikeutta sähkövoimaan rajoittaa tai se voidaan tarvittaessa kokonaan lakkauttaa (ExL 1:2 §).

Ruotsissa ei ole erityistä puolustuslunastuslakia kuten Suomessa, vaan lunastaminen maanpuolustuksen tarpeisiin tapahtuu pakkolunastuslain 2. luvun 6 §:n nojalla maanpuolustuksen tarpeisiin. ExL 2:6 §:n mukainen lunastusperuste mahdollistaa alueiden, käyttöoikeuksien tai rasiteoikeuksien hankkimisen sotilaallisen maanpuolustuksen tarpeisiin tai muuhun kokonaisuusmaanpuolustuksen kannalta erityisen merkittävään

tarkoitukseen. Lisäksi pakkolunastuslain 2:5 §:n mukaisella lunastusperusteella voidaan tarvittaessa lunastaa kiinteistöjä tai rajoittaa niiden käyttöoikeuksia turva-alueen perustamiseksi suojeltavan kohteen, kuten esim. atomivoimalan, lentokentän tai sähköaseman ympärille tahi liikenneyhteyksien turvaamiseksi.

Ruotsissa ei tällä hetkellä ole olemassa etuosto-oikeusmenettelyä, jolla valtio tai kunta voisivat hankkia kiinteistöjä omistukseensa. Vuonna 2017 maanpuolustustoiminnan parantamistarpeiden kartoittamiseksi asetetun parlamentaarisen komitean (Kommitteeriktiv, Dir 2017:31) eräs tehtävä on kuitenkin tutkia, onko Ruotsissa tarvetta säätää laki samantyyppisestä strategisten kohteiden läheisyydessä käytettävästä valtion etuosto-oikeudesta, kuin mitä Suomessa 20.4.2017 päivätyssä valtion kokonaisturvallisuutta koskeneessa selvityksessä on esitetty.

Suojelutarpeen niin vaatiessa Ruotsissa voidaan suojelulain perusteella tehdä päätös, että laissa 4-6 §§:ssä tarkemmin määritellyt siviili- ja sotilasrakennukset, muut rakennelmat, alueet tai kohteet ovat suojelukohteita. Tällaisia kohteita voivat olla esimerkiksi: valtion omistamat tai hallinnoimat rakennukset, rakennelmat ja alueet, jotka ovat Puolustusvoimien käytössä, Puolustusvoimien sotaharjoituksiin tai koetoimintaan käyttämät alueet, alueet, esim. rajavyöhykkeet, joiden tarkoituksena on estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle sekä sotilaallisen maanpuolustuksen kannalta tärkeät vesialueet.

Asiattomilla ei ole pääsyä suojelukohteeseen. Lisäksi suojelukohdepäätöksessä voidaan määrätä muun muassa, että kohteesta ei saa ottaa valokuvia tahi tehdä piirroksia tai mittauksia. Myös maanomistajan ja alueen muun haltijan liikkuminen voidaan kieltää sellaisissa suojelukohteissa, joita Puolustusvoimat käyttävät sotaharjoituksiin tai koetoimintaan ja alueilla, joiden tarkoituksena on estää alueloukkaus tai aseellinen tunkeutuminen Ruotsin valtion alueelle.

10.3 Näkökohtia muista maista

Tässä selvityksessä tarkastelluissa Euroopan maissa oikeutta omistaa ja hankkia maata strategisten kohteiden lähellä on rajoitettu vain harvoin. Tällöinkin rajoitukset koskevat kaikkia kansalaisuuksia tekemättä eroa oman maan ja ulkomaalaisten omistusoikeuteen. Useassa maassa rajoitukset koskevat tiettyä maankäyttötyyppiä, useimmin maa- ja metsätalousmaata. Tällaisella rajoituksella pystytään melko hyvin rajoittamaan myös muiden maiden kansalaisten oikeutta omistaa maata strategisten kohteiden lähellä, sillä tyypillisesti strategisesti merkittävät kohteet sijaitsevat juuri maa- ja metsätalousmaan ympäröimänä.

Lähtökohtaisesti Euroopan Unioni velvoittaa kohteilemaan EU-jäsenmaiden kansalaisia tasavertaisesti ja heidän oikeuksiaan omistaa ja ostaa maata ei voida rajoittaa enempää kuin oman maan kansalaisten oikeuksia. Vaikka tarkastelluista valtioista Norja on ainoa EU:n ulkopuolinen valtio, käyttää sekin samaa tasavertaisuuden periaatetta.

Tarkastelluista maista ainoastaan Virossa on määritelty lainsäädännössä strategisesti merkittävät alueet, joissa maanomistusta on rajoitettu. Nämä alueet sijaitsevat Viron itärajalla sekä muutamilla saarilla. Alueet ovat kuitenkin strategisesti merkittäviä kohteita ensisijaisesti niiden maantieteellisen sijainnin vuoksi, eivät niillä tapahtuvan toiminnan vuoksi. Muita strategisesti merkittäviä kohteita Virossa ei ole tarkasti määritelty, vaan merkittävyys perustuu kohteen merkitykseen maanpuolustuksellisesti ja on puolustusministeriön määriteltävissä.

Eräissä maissa maanhankintaa on kuitenkin muista syistä rajoitettu ja tehty luvanvaraiseksi. Näin esimerkiksi Tanskassa on rajoitettu muiden kuin Tanskassa vakinaisesti asuvien oikeutta hankkia maata ja Itävallassa on rajoitettu EU- ja EEA-alueen ulkopuolisten ulkomaalaisten oikeutta hankkia maata. Virossa tämä rajoitus on voimassa tietyillä saarilla ja tietyistä kunnista. Itävallassa on osavaltiokohtaisia rajoituksia maa- ja metsätalousmaan sekä rakennusmaan hankinnassa. Norjassa maatalousmaan ja Ranskassa yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan hankinta on luvanvaraista.

Vaikka yksityinen omaisuus ja omistus on turvattu valtioiden perustuslaeissa, on valtio säättänyt itselleen oikeuden lunastaa omistus- tai käyttöoikeuden, jos yleinen tarve niin vaatii. Osassa tarkastelluista maista lainsäädännössä on erikseen lueteltu kaikki ne tietyt tarpeet, joiden perusteella voidaan lunastaa. Myös maanpuolustuksen tarpeet on usein mainittu. Jos maanpuolustustarpeita ei ole suoranaisesti mainittu lunastuslainsäädännössä, pakkolunastuslakia kuitenkin tulkitaan niin, kuten Tanskassa, että maanpuolustus katsotaan yleiseksi tarpeeksi ja näin ollen maanpuolustuksellisiin tarkoituksiin voidaan lunastaa yleisen tarpeen perusteella.

Etuosto-oikeus on laajalti tunnettu käsite eri valtioiden lainsäädännössä. Tyypillisesti se ei kuitenkaan ole työkalu maan hankkimiseksi valtiolle strategisten kohteiden lähellä, vaan laissa on säädetty sen yleensä olevan yhdyskuntasuunnittelun tarpeita hyödyttävä työkalu. Usein etuosto-oikeus kuuluu alueen suunnittelusta vastaavalle viranomaiselle, useimmiten kunnalle. Joissain maissa tämä oikeus on annettu aina yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin, kun taas esimerkiksi Ranskassa kiinteistön täytyy sijaita etuosto-oikeuden piiriin kuuluvalla alueella. Virossa puolestaan etuosto-oikeus liittyy aina yksityisen henkilön tarpeisiin ja maankäytönsuunnittelun tarpeisiin on käytössä muut työkalut.

LIITE 1

YHTEENVETO RAJOITUKSISTA

Rajoitus	Ruotsi	Norja	Tanska	Viro	Unkari	Itävalta	Saksa	Ranska
Maan hankkimiseen strategisen kohteen lähellä tarvitaan eräissä tapauksissa maanhankintalupa.	Ei	Ei	Ei ²⁾	Kyllä ³⁾	Ei	Ei	Ei	Ei
Oman maan kansalaisten oikeutta hankkia ja omistaa maata strategisten kohteiden lähellä on eräissä tapauksissa rajoitettu.	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei
Ulkomaalaisten tai ulkomailla asuvien oikeutta hankkia ja omistaa maata strategisten kohteiden lähellä on eräissä tapauksissa rajoitettu.	Ei	Ei ²⁾	Ei ²⁾	Kyllä	Ei ²⁾	Ei	Ei	Ei
Maan omistus-, käyttö, tms. oikeuksien hankkiminen pakkolunastamalla strategisten kohteiden (maanpuolustuksen) tarpeisiin on mahdollista.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Valtio voi käyttää etuosto-oikeutta maan hankkimiseksi strategisten kohteiden lähellä tehtävissä kiinteistökaupoissa.	Ei ¹⁾	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei
Strategisten kohteiden suojelemiseksi voidaan muodostaa turva-alueita, joilla liikkumista, kohteiden kuvaamista, yms. voidaan rajoittaa.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä ⁵⁾	Kyllä	Kyllä ⁴⁾	Kyllä ⁴⁾	Kyllä ⁴⁾

- 1) Ruotsissa on asetettu komitea tutkimaan tulisiko valtion voida käyttää etuosto-oikeutta strategisten kohteiden lähellä tehtävissä kiinteistökaupoissa.
- 2) Maanomistusta ei ole rajoitettu strategisten kohteiden lähellä, mutta tiettyyn käyttöön suunnitellun maa-alueen omistusta on rajoitettu
- 3) Rajoitus koskee ainoastaan tiettyjen maiden kansalaisia.
- 4) Strategisten (sotilas)kohteiden alue on yleensä muodostettu niin laajaksi, ettei tarvetta erilliselle turva-alueelle ole.
- 5) Turva-alueiden ulottuvuus on määrätty laissa, joten niitä ei muodosteta erikseen.

LÄHTEET

Kirjalliset lähteet:

Andorkó, I. (2015). Expropriation Law in Hungary. Teoksessa Sluysmans, J., Verbist, S. ja Waring, E. (toim.) Expropriation Law in Europe. Deventer 2015. Ss. 233-276. ISBN 9789013131796.

De Witt, S. (2012). Ist der Atomausstieg 2011 mit Art. 14 GG Vereinbar? Den Universal Periodic Review (UPR) 281ff. 2012.

De Witt, S., Durinke, C., Geismann, M. (2015). Expropriation Law in Germany. Teoksessa Sluysmans, J., Verbist, S., Waring, E. (Toim.) Expropriation Law in Europe. Deventer 2015. Ss. 177-202. ISBN 9789013131796.

Dyrkolbotn, S. (2015). Expropriation Law in Norway. Teoksessa Sluysmans, J., Verbist, S. ja Waring, E. (toim.) Expropriation Law in Europe. Deventer 2015. Ss. 369-406. ISBN 9789013131796.

Hansen Jensen, M. The Protection of Property Rights under the Danish Constitution. Scandinavian Studies in Law 1999-2012.

HE 179/1975 II vp. Hallituksen esitys eduskunnalle lunastuslainsäädännön uudistamisesta.

Hiltgartner, K. (2010). Austria. Teoksessa Alterman, R (Toim.) Taking International. A Comparative Perspective on Land Use Regulation and Compensation Rights.

Hollo, E. (1995). Pakkolunastus. Teoksessa Encyklopedia Iuridica Fennica, osa II, ss.437-443.

Kalbro, T. & Lindgren, E. (2015). Markexploatering. ISBN 978-91.39-30744-3

Kristiansen, B. (2006). Danmark. Teoksessa Dannelse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande. Ss. 29-74. ISBN 87-7866-410-1.

Magel, H. (2003). Land Policy and Land Management in Germany. Julkinen luento Melbourneassa, 6.2.2003.

Ministère de la défense 2009. Notice sur les infrastructures de tir. Service d'infrastructure de la défense. Edition 2009.

Sandene, E., Keiserud, E. (1990). Oreigningsloven med Kommentarer (2. Painos). Tano Aschehoug 1990.

Struillou, J.-F., Hostiou, R., Melot, R. (2015). Expropriation Law in France. Teoksessa Sluysmans, J., Verbist, S., Waring, E. (Toim.) Expropriation Law in Europe. Deventer 2015. Ss. 157-176. ISBN 9789013131796.

Swinnen, J.F.M ja Vranken, L. (2014). Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate. Centre for European Policy Studies, Centre for Institutions and Economic Performance, University of Leuven. 85 s.

Ungváry, K. (2014). Hungary and the European Union 1989-2014 – a Success Story? Europe for Citizens. Heinrich Böll Stiftung.

Internetläheteet:

Bundesheer infoecke/Österreich. http://www.bhi.at/bericht_tuepl_oest.htm.
Luettu 6.1.2018.

Bundeskantleramt Österreich: Rechtinformationssystem (RIS). <https://www.ris.bka.gv.at/Luettu> 18.1.2018.

Grundverkehrsrecht, Tirol. http://www.klaunzer.tirol/bereiche/liegenschaftsrecht/das_tiroler_grundverkehrsgesetz/. Luettu 18.1.2018.

Grundverkehrsrecht, Niederösterreich. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001061>. Luettu 18.1.2018.

Justlanded. (2018). Buying property in Hungary. <https://www.justlanded.com/english/Hungary/Hungary-Guide/Property/Buying-property-in-Hungary>. Luettu 2.1.2018.

Kommittedirektiv (Dir. 2017:31). Förbättrad skydd för totalförsvarverksamhet. <http://www.regeringen.se/rattsdokument/kommittedirektiv/2017/03/forbattrat-skydd-for-totalforsvarsverksamhet/>. Luettu 20.11.2017.

Notaires de France 2017. Compulsory purchase in France. <https://www.notaires.fr/en/compulsory-purchase>. Luettu 27.12.2017.

Realworld 2018a. Ownership restrictions in Germany. <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=ownership-of-real-estate&q=ownership-restrictions&c=DE>. Luettu 3.1.2018.

Realworld 2018b. Ownership restrictions in France. <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=ownership-of-real-estate&q=ownership-restrictions&c=FR>. Luettu 3.1.2018.

SIA 2018. La référence en information aéronautique. <https://www.sia.aviation-civile.gouv.fr/>. Luettu 5.1.2018.

Transferwise 2018. <https://transferwise.com/us/blog/buy-property-in-germany>. Luettu 3.1.2018.

Puolustusministeriö (2017). Valtion kokonaisturvallisuudesta kiinteän omaisuuden siirroissa. Selvitys 20.4.2017. https://www.defmin.fi/files/3749/Selvitys_20-4-2017_VKTKOS_final.pdf. Luettu 20.11.2017.

Lainsäädäntö:

BayEG. Bayerisches Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung. <http://www.gesetzebayern.de/Content/Document/BayEG?AspxAutoDetectCookieSupport=1>. Luettu 19.12.2017.

Bekendtgørelse af lov om private fællesveje (1234:2015). <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=174723>. Luettu 28.12.2017.

Bekendtgørelse om erhvervelse af fast ejendom (764/1995). <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=57776>. Luettu 4.12.2017.

Code de la défense. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LE-GITEXT000006071307>. Luettu 5.1.2018.

Code de l'expropriation. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074224&date-Texte=20080505>. Luettu 15.12.2017.

Concession Act 2003. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98>. Luettu 27.12.2017.

Constitution for Kongeriget Norge 1814. <https://lovdata.no/dokument/HIST/lov/1814-05-17-18140517>. Luettu 27.12.2017.

Danmarks Rigens Grundlov (169/1953). <http://www.grundloven.dk/>. Luettu 4.12.2017.

Ehitusseadustik (2012). <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/520062017015/consolide>. Luettu 12.1.2018.

Expropriationslag (1972:719). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/expropriationslag-1972719_sfs-1972-719. Luettu 20.11.2017.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. <https://www.bundestag.de/grundgesetz>. Luettu 14.12.2017.

Järnvägs lag (1995:1649). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19951649-om-byggande-av-jarnvag_sfs-1995-1649. Luettu 20.11.2017

Kinnisasja sundvöörandamise seadus (1995). <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807897>. Luettu 5.1.2018.

Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus (57/2012). <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022012011>. Luettu 11.11.2017.

Lag om utländska förvärv av fasta egendom m.m. (1982:618). http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1982618-om-utlandska-forvarv-av-fast_sfs-1982-618. Luettu 20.11.2017.

Lag om skydd för samhällsviktiga anläggningar m.m. (1990:217). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1990217-om-skydd-for-samhallsviktiga_sfs-1990-217. Luettu 20.11.2017.

Ledningsrättslag (1973:1144). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/ledningsrattslag-19731144_sfs-1973-1144. Luettu 20.11.2017.

Lov om erhvervelse af fast ejendom (566:1986). <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=142901>. Luettu 4.12.2017.

Lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (1161:2008). <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=121921>. Luettu 28.12.2017.

Lov om naturbeskyttelse (121:2017). <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=192144>. Luettu 28.12.2017.

Lov om offentlige veje (1520:2014). <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167290>. Luettu 28.12.2017.

Lov om planlægning (1351:2015). <https://www.retsinformat-ion.dk/forms/r0710.aspx?id=176182>. Luettu 28.12.2017.

Lunastuslaki (1977:603). <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603>. Luettu 20.11.2017.

Minerallag (1991:145). http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/minerallag-199145_sfs-1991-45. Luettu 20.11.2017.

Oreigningslova 1959. Lov om oreigning av fast ejendom. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1959-10-23-3>. Luettu 28.12.2017.

Plan och bygglag (2010:900). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900. Luettu 20.11.2017.

Plan- og bygningsloven 2008. LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaks-behandling (plan- og bygningsloven). <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan-og-bygningsloven/id570450/>. Luettu 27.12.2017.

Regeringsform (1974:152). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kungorelse-1974152-om-beslutad-ny-regeringsform_sfs-1974-152. Luettu 20.11.2017.

Riigikaitseliste sundkoormiste seadus (1995). <https://www.riigitea-taja.ee/akt/115032014075>. Luettu 16.11.2017.

Skyddslag (2010:305). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/skyddslag-2010305_sfs-2010-305. Luettu 20.11.2017.

Straffeloven (1052/2016). <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=192080> Luettu 4.12.2017.

Säkerhetsskyddslag (1996:627). http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/sakerhetsskyddslag-1996627_sfs-1996-627. Luettu 20.11.2017.

Veglova (1963). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23>. Luettu 11.1.2018.

Väglag (1971:948). https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/vaglag-1971948_sfs-1971-948. Luettu 20.11.2017.

2011 evi. CXIII. Törvény a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről. (Puolustuslaki) https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1100113.TV. Luettu 18.12.2017.

2007. évi CXXIII. Törvény a kisajátításról. (Lunastuslaki) https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=a0700123.tv. Luettu 27.12.2017.

2013. évi CXXII. Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. (Maanomistuslaki) https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1300122.TV. Luettu 12.1.2018.

Haastattelut:

Buric, Manfred. Senior Advisor and Project Manager at Federal Ministry of Justice. Itävalta. 20.12.2017.

Ekman, Roger. Senior Advisor, Lantmäteriet, Sverige, 30.11.2017.

Hartvigsen, Morten. Land Tenure Officer, FAO. Tanska. 14.12.2017.

Hostiou, R. Professor emeritus. University of Nantes, UFR Droit et Sciences Politiques. Ranska. 9.1.2018.

Mjoes, Leiv Bjarte. First Amanuensis, Western Norway University of Applied Sciences. Norja. 4.12.2017.

Sabel, Linda. Industridoktorand, Lantmäteriet, Sverige, 30.11.2017.

Steen Sørensen, Jeppe. Specialkonsulent, Geodatastyrelsen. Tanska. 15.11.2017.

Steinsholt, Håvard. First Amanuensis, Norwegian University of Life Sciences. Norja. 30.11.2017.

Struillou, J-F. Directeur de recherche au CNRS. Faculté de droit et des sciences politiques. Ranska. 9.1.2018.

Vali, Ingmar. Ministry of Justice. Viro. 15.11.2017.