

1.6.2022

Sisäministeriö

Viite: VN/9938/2022

**LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI RAJAVARTIOLAIN MUUTTAMISESTA JA VALMIUSLAIN JA ASEVELVOLLISUUSLAIN 79 §:N MUUTTAMISTA KOSKEVAAN HALLITUKSEN ESITYKSEEN EHDOTETTAVISTA TÄYDENNYKSISTÄ**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lakimuutosehdotusluonnos

Luonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi rajavartiolakia. Esityksen tavoitteena on vahvistaa rajaturvallisuutta parantamalla Rajavartiolaitoksen mahdollisuuksia varautua ja vastata normaaliolojen häiriötilanteisiin. Muutoksilla parannettaisiin myös Rajavartiolaitoksen varautumista poikkeusoloihin. Tavoitteena on tehdä rajavartiolakiin kiireellisimmiksi katsotut muutokset muun muassa muuttoliikettä hyväksikäyttävään hybridivaikuttamiseen varautumiseksi.

Rajavartiolakiin lisättäisiin nimenomainen sääntely rajanylitysliikenteen rajoittamisesta. Lisäksi valtioneuvosto voisi päättää kansainvälisen suojelun hakemisen keskittämisestä Suomen valtakunnanrajalla yhteen tai useampaan rajanylityspaikkaan, jos se on välttämätöntä laajamittaisesta maahantulosta tai vieraan valtion vaikutuksesta tapahtuvasta maahantulosta aiheutuvan vakavan uhan torjumiseksi.

Rajavartiolakiin lisättäisiin myös täydentävät säännökset esteiden rakentamisesta rajavyöhykkeelle sekä uusi sääntely velvollisuudesta luovuttaa täyttä korvausta vastaan Rajavartiolaitokselle sen lakisääteisessä tehtävässä välttämätöntä omaisuutta sekä suorittaa välttämättömiä palveluja Rajavartiolaitokselle käyvän hinnan mukaista korvausta vastaan.

1.6.2022

Esitys toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman strategista kokonaisuutta Turvallinen oikeusvaltio Suomi.

Luonnoksen mukaan lain on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen laeiksi valmiuslain ja asevelvollisuuslain 79 §:n muuttamisesta (HE 63/2022 vp). Esityksessä ehdotetaan valmiuslakiin uutta hybridiuhkatilanteita koskevaa poikkeusoloperustetta sekä siihen liittyviä lisätoimivaltuuksia viranomaisille. Esityksessä on huomioitu myös Rajavartiolaitoksen toimivaltuustarpeita. Esitystä olisi kuitenkin tarpeen täydentää liikkumis- ja oleskelurajoituksilla rajaturvallisuuden ylläpitämiseksi.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto lausuu jäsenistöönsä kuuluvien asunto- ja vuokraloyhteisön puolesta luonnoksista lyhyesti seuraavaa:

#### Yleiset huomiot

Kiinteistöliitto kannattaa yleisellä tasolla rajavartiolain osalta ehdotettuja muutosehdotusluonnoksia, huomioiden erityisesti Sisäministeriön julkaisussa 20/2022 esitetyt, hybridi vaikuttamista ja uhkia koskevat huomautukset. Hybridi vaikuttamiseen liittyvää sääntelyä on muuttuvassa maailmantilanteessa välttämätöntä päivittää.

Kiinteistöliitto kiinnittää kuitenkin huomiota tarpeeseen täsmentää luonnosehdotusta vastaamaan paremmin erilaisia kiinteistönomistamisen muotoja. Sääntelyä on selvästi luonnosteltu perinteisen kiinteistönomistamisen näkökulmasta (ns. suora kiinteistönomistus). Ehdotuksessa tulisi kuitenkin huomioida myös yhteisömuotoinen kiinteistönomistus, pitäen sisällään esimerkiksi erilaiset asuinyhteisöt kuten asunto-osakeyhtiöt ja erilaiset vuokraloyhteisöt. Sääntelyn kehittäminen on välttämätöntä huomioiden jo asunto-osakkeita omistavan osakkeenomistajan omaisuuden suoja, etenkin rakennuksia koskevien ehdotettujen hallintaanottotilanteiden varalta. Kiinteistöliitto painottaa, että asunto-osakeyhtiön osakkaan osakkeisiin perustuva rakennuksen tai sen osan hallintaoikeus nauttii Perustuslain 15 § mukaista omaisuudensuojaa käytännössä vastaavassa laajuudessa, kuin kiinteistön omistajan omistusoikeuskin.

Kiinteistöliitto lausuu rajavartiolain muutosehdotusluonnoksen osalta säädösehdotusjärjestyksessä tarkemmin lyhyesti seuraavaa:

#### Rajavartiolaki 39 a §: Omaisuuden luovutusvelvollisuus ja palveluiden suoritusvelvollisuus

Säädösluonnoksen mukaan (Kiinteistöliiton kommentit kohdistuvat kursivilla merkittyihin kohtiin):

1.6.2022

”Vähintään luutnantin arvoisella rajavartiomiehellä on oikeus, jos Rajavartiolaitoksen yksittäisen tehtävän suorittaminen sitä *välttämättä edellyttää eikä tilanteen hallitseminen muutoin ole mahdollista:*

1) määrätä antamaan Rajavartiolaitoksen käyttöön tehtävän suorittamisessa tarvittavia kulkuneuvoja, työkoneita ja muuta kalustoa, *rakennuksia*, elintarvikkeita, viesti- ja tietoliikenneyhteyksiä ja -välineitä sekä muita välineitä ja tarvikkeita sekä poltto-, voitelu- ja muita aineita;

2) määrätä suorittamaan käyvän hinnan mukaista korvausta vastaan Rajavartiolaitokselle tehtävän suorittamiseksi tarvittavia majoitus-, kuljetus-, korjaamo-, huolto- ja rakentamispalveluja, tieto- ja viestintätekniisiä palveluja tai muita vastaavia palveluja.

Rajavartiolaitos suorittaa käyttöönotetusta omaisuudesta *täyden korvauksen* sekä korvaa käyttöön otetulle omaisuudelle aiheutuneen vahingon. Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta, *jota omaisuuden omistaja tai haltija itse tarvitsee samanaikaisesti onnettomuuden tai muun vakavan tilanteen torjumiseksi, ei saa määrätä luovutettavaksi, ellei se ole välttämätöntä ihmishengen pelastamiseksi.*”

Kiinteistöliitto kannattaa luonnoksen mukaista oikeutta vain, jos ehdotettu oikeus tulee sovellettavaksi riittävän tiukkojen edellytysten vallitessa, viimesijaisena keinona.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota tarpeeseen huomioida ehdotuksessa yhteisömuotoisen kiinteistönomistamisen ja asumiseen liittyvät perusoikeudellisetkin erityispiirteet.

Säännösluonnos jättää merkittäviä kysymyksiä epäselväksi, kuten esimerkiksi:

- millaisen käyttötarkoituksen rakennuksiin ehdotettu oikeus liittyy
- keneen määräys kohdistetaan (kiinteistönomistaja, rakennuksen omistaja, osakas, joka hallitsee vaikkapa rakennuksen osaa osakeomistuksen perusteella vai muulle huoneistoa hallitsevalle) ja kuka on siten säännöksen tarkoittama velvoitettu,
- kenelle korvaus maksetaan ja milloin,
- onko lähtökohtana tilapäinen vai pysyvä käyttöoikeus,
- mitä tarkoitetaan majoituspalvelulla (tarkoitetaanko palvelulla mahdollisesti majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain mukaista majoitustoimintaa harjoittavien tarjoamaa majoituspalvelua vai koskeeko sääntelyehdotus esimerkiksi lyhytkestoisen majoitustoiminnan piiriin kuuluvia palveluja, joita voi tarjota jopa yksittäinen osakas asunto-osakeyhtiössä)
- milloin käsillä on ihmishengen pelastamiseksi välttämätön tilanne (joka ohittaa omaisuuden omistajan tai haltijan oman oikeuden)

Kiinteistöliitto painottaa täsmentämisen tärkeyttä huomioiden kiinteistönomistamiseen liittyvän perusoikeussuojan lisäksi asunto-osakeyhtiöiden

1.6.2022

osakeomistukseen perustuvan hallintaoikeuden suojan rinnastuminen kiinteistönomistajan omaisuuden suojaan. Samoin huomioon on otettava Perustuslain 10 §:ssä säädetty asumiseen liittyvä kotirauhan suoja. Asuinhuoneistoja käytetään ihmisten koteina ja ne ovat kotirauhaa turvaavan perusoikeuden, kuten myös yksityisen omaisuuden suojan piirissä.

Perusoikeuden rajoituksen tulee aina perustua lakiin, joka on täsmällisesti ja tarkkarajaisesti laadittu. Perusoikeuden ydinalueen rajoittamisen kieltäminen on syytä huomioida myös lopullisen muutosehdotuksen perusteluissa tarkemmalla tasolla.

Pidämme välttämättömänä myös, että käyvän hinnan määräystä koskevaa periaatetta täsmennetään. Samoin on välttämätöntä säätää muutoksenhakuoikeudesta.

#### Rajavartiolaki 50 §: Rajaesteet

Luonnoksen ehdotuksen mukaan:

”Maa- tai vesialueen omistaja tai haltija on rajavyöhykkeellä velvollinen sallimaan valtion kustannuksella aidan tai muun esteen rakentamisen, jos se on välttämätöntä rajaturvallisuuden ylläpitämiseksi (rajaeste).

Rajaesteitä ei saa rakentaa rikoslain 24 luvun 11 §:ssä tarkoitetuille kotirauhan piiriin kuuluville alueille. Muualle kuin Suomea sitovien kansainvälisten sopimusten nojalla Suomen rajalle muodostetun raja-aukon reunaan rakennettavasta rajaesteestä aiheutuvasta vahingosta ja haitasta suoritetaan *maa- tai vesialueen omistajalle tai haltijalle käyvän hinnan mukainen korvaus.*”

Luonnoksen mukaan rajaesteiden rakentamisen ulkopuolelle on säädetty kotirauhan piiriin kuuluvat alueet. Kiinteistöliitto kiinnittää tämänkin ehdotuksen osalta huomiota yhteisömuotoisen kiinteistönomistamisen erityispiirteisiin. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä kotirauha suojaa pihan osalta vain yhtiöjärjestyksen mukaan nimenomaisesti osakashallinnassa olevaa pihaa tai osakkaan käyttöoikeuden piiriin yksinomaisesti (esim. istutusten avulla) rajattua käyttöoikeuspihaa. Muu osa pihasta on yhtiön hallinnassa ja tämä osio ei ole kotirauhan suojaama alue.

Pidämme välttämättömänä, että ehdotusta täsmennetään myös korvauksen saajan ja muiden aiemmin viitattujen korvauskysymysten selkiyttämiseksi.

#### Rajavartiolaki 50 a §: Raja-aukko, rajavyöhykkeen kulku-urat ja tiet sekä rajaesteiden ylläpito

Säädösluonnoksen mukaan:

”Maa- tai vesialueen omistaja tai haltija on velvollinen sallimaan valtion kustannuksella:

1) Suomen rajalle muodostetulta raja-aukolta näkyvyyttä haittaavien puiden ja muun kasvillisuuden poistamisen;

1.6.2022

2) rajavyöhykkeellä ja rajavyöhykkeen takarajalla Rajavartiolaitoksen välttämättömän tehtävän suorittamiseksi sekä rajaesteiden rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi tarpeellisen kulku-uran ja enintään 10 metriä leveän tien rakentamisen;

3) rajaesteiden, kulku-uran tai tien rakentamista ja ylläpitoa haittaavien puiden ja muun kasvillisuuden poistamisen ja välttämättömien maansiirto- ja vesirakennustöiden tekemisen;

4) kulku-uran tai tien edellyttämien välttämättömien rakenteiden rakentamisen.

Puiden ja muun kasvillisuuden poistamisoikeus ja maansiirto- ja vesirakennustöiden tekemisoikeus eivät koske *piha- ja puutarha-alueita*. Puiden ja muun kasvillisuuden poistamisesta, maansiirto- ja vesirakennustöistä sekä kulku-uran tai tien rakentamisesta on ennakolta hyvissä ajoin ilmoitettava maa- tai vesialueen omistajalle tai haltijalle.

Puiden ja muun kasvillisuuden poistamisesta, maansiirto- ja vesirakennustöistä sekä kulku-uran tai tien rakentamisesta aiheutuvasta vahingosta ja haitasta suoritetaan maa- tai vesialueen omistajalle tai haltijalle käyvän hinnan mukainen korvaus.”

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että piha- ja puutarha-alueet täsmennetään tarkkarajaisesti säädöstatasolla. On epäselvyyksien välttämiseksi myös tärkeää, että hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa maansiirtotöiden tekemisoikeus rajataan selkeästi hoidettujen piha- ja puutarha-alueiden ulkopuolelle.

Huomionarvoista myös on, että kiinteistönomistaja vastaa eri viranomaisiin nähden kiinteistön alueella tapahtuvista erilaisista maankäytöllisistä toimenpiteistä. Kiinteistöliitto ehdottaa, että luonnoksessa esitetty ilmoitusvelvollisuus laajennetaan kattamaan myös toimenpiteiden kannalta relevantteja maankäytöllisten toimien valvontaviranomaisia.

Korvauksen suhteen toistamme samat kehitystarpeet kuin edellä tässä lausunnossa on esitetty mm. niin korvauksen määrän, saajan kuin muutoksenhaunkin suhteen.

Kiinnitämme lopuksi huomiota siihen, että luonnos jättää oikeuksien keston sekä kiinteistöjen ennallistamisen näkökulmat avoimeksi.

Valmiuslaki 17a 122d §: Liikkumis- ja oleskelurajoitukset rajaturvallisuuden ylläpitämiseksi

Säädösluonnoksen mukaan: ”Edellä 3 §:n 6 kohdassa tarkoitetuissa poikkeusoloissa voidaan valtioneuvoston asetuksella tilapäisesti, enintään kahdeksi viikoksi kerrallaan, kieltää oikeus oleskella ja liikkua Suomen valtakunnanrajan välittömässä läheisyydessä taikka rajoittaa sitä, jos se on

1.6.2022

välttämätöntä rajaturvallisuuden ylläpitämiseksi. Rajavartiolaitos valvoo rajoituksen noudattamista.”

Kiinteistöliitto kannattaa luonnoksessa ehdotettua sanamuotoa.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli  
lakiasiaintohtaja, VT

Tuomas Leino  
lakimies