



Kiinteistöomistuksen valvontaa koskevan lainsäädäntöhanke: Työpaja 18.5.2022, Yksityishenkilöiden omistusosuudet, lupavelvollisuuden poistaminen avo- ja avioerojen yhteydessä, kiinteistön määrääminen myytäväksi vain PLM:n päätöksellä, maassa laittomasti oleskelevat

Aika **Maanantai 18.5.2022 klo 9.00 - 12.00**
Paikka **Kokoushuone Vaikuttamo tai Teams**

Paikalla:

Herrala Jenni, puolustusministeriö (pj)
Kajander Sara, puolustusministeriö
Heikkilä Sami, puolustusministeriö
Jaakkola Anne, puolustusministeriö
Laito Joonas, puolustusministeriö
Wassholm Sebastian, puolustusministeriö (sihteeri)
Lapinlampi Joonas, puolustusministeriö
Romar Timmy, puolustusministeriö
Lantto Juhani, puolustusvoimien pääesikunta
Salila Jari, oikeusministeriö
Klemm Kari, työ- ja elinkeinoministeriö (liittyi 9:35)
Mellin Taru, Huoltovarmuuskeskus
Vartiainen Salla Sofia, Senaatti-kiinteistöt
Lahtinen Reijo, rajavartiolaitos
Kerttula Timo, puolustusministeriö (poistui 10:10)
Huotari Jarmo, valtiovarainministeriö (liittyi 9:35)
Holmén Kristian, maanmittauslaitos
Saarikangas Markku, suojelupoliisi

1. Kokouksen avaus ja esittäytyminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen kello 09.00.

2. Työpaja

Joonas Lapinlampi on tuottanut työpajaa varten alustavan luonnoksen lakipykälästä. Luonnoksen tarkoitus on toimia keskustelun pohjana, ja lakitekstin muotoilua tullaan tarkentamaan lainsäädäntöhankkeen edetessä. Myös lain perustelut on tarkoitus kirjoittaa täsmällisemmin, kun itse lain sisältö on tarkentunut.

Työpajassa käsiteltiin lainsäädäntöhankkeen aiheisiin liittyviä muutostarpeita käymällä muutokset läpi pykälä kerrallaan.

2 §

Sara Kajander pohjusti keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Lupa-hakemusten käsittelijöille on tullut useita kyselyitä puolisojen yhteisomistajuu-desta. Kyselyitä tulee pääasiassa yhdessä EU- tai ETA-alueen kansalaisen kanssa tehtävistä kiinteistökaupoista ja tarvittavan omistusosuuden suuruudesta. Lain 2



18.5.2022

§:n mukaan lupaa ei tarvita, jos aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse lain mukaista lupaa, mutta laissa tai lain perusteluissa ei ole kuitenkaan määritelty yksityishenkilöiden osalta yhdessä hankkimisen osuuksista tarkemmin. Näin ollen olisi hyvä, jos lainsäädäntö vähän ohjaisi mitä omistusosuuksilla tässä yhteydessä tarkoitetaan.

Työpajassa keskusteltiin omistusosuuksien määrittelystä. Itse omistusosuuden rajaaminen kiinteistökaupoissa on hyvin ongelmallista, mutta laissa voidaan määrittellä, milloin kiinteistökaupasta tulee luvanalainen. Esitettiin, että 10 % omistus olisi looginen raja lupavelvollisuudelle, koska samaa sovelletaan jo yritysten ostamien kiinteistöjen kohdalla. Ajatuksena on toisin sanoen, että ei-lupavelvollisen henkilön omistusosuus tulisi olla vähintään 10 % jotta lupaa kiinteistökauppaan ei tarvittaisi. Esitys sai työpajassa laajasti kannatusta. Lakipykälän muotoilu tulee kuitenkin olla mahdollisimman selkeä, ja lisäksi on tarpeellista tarkistaa, miten lakipykälän muuttaminen vaikuttaa lain muihin kohtiin.

Työpajassa keskusteltiin myös mahdollisesta omistusosuuksien yhteen laskemisesta. Kysymys on, että miten omistusoikeus lasketaan tilanteissa, joissa useat ihmiset ostavat yhdessä kiinteistön mutta 10 % omistusosuus ei yksittäisellä henkilöllä ylitä. Voidaanko näissä tilanteissa laskea kahden ei-lupavelvollisen henkilön omistusosuus yhteen? Tähän liittyen työpajassa todettiin, että laissa tulee olla hyvin selkeästi kirjattu, milloin lupaa ei tarvitse hakea.

Työpajassa keskusteltiin lisäksi yleisesti avioliittoon ja pariskuntiin liittyvien liennytysten tarpeellisuudesta. Todettiin, että tähän liittyviä kohtia ei ole tarpeen ruveta poistamaan, mutta niitä voidaan hyvinkin täsmentää.

Jarmo Huotari ja Kari Klemm liittyivät 09:35

Tämän lisäksi lupaprosessissa on joissakin tilanteissa todettu kohtuuttomaksi, että avo- tai avioerojen yhteydessä kiinteistössä jo asunut henkilö joutuu hakemaan luvan tilanteessa, jossa lunastaa kiinteistön toisen puolikkaan entiseltä puolisoiltaan. Työpajaan tuodaan siksi harkittavaksi, jos lupavelvollisuuden poistaminen tällaisissa tilanteissa olisi mahdollista.

Keskustelussa todettiin, että avopuolison määritelmää käsiteltiin myös edellisessä työpajassa. Tässäkin yhteydessä on tarpeellista määrittellä käsitteet selkeästi, mutta avopuoliso on jo lainsäädännössä niin vakiintunut käsite, että sitä voidaan halutessa käyttää sellaisenaan. Pykäläluonnoksessa käytetyt entinen avio- tai avopuoliso ovat puolestaan hankalampia määrittää. Myös näiden ihmissuhteiden todentaminen saattaa olla lupakäsittelyssä haasteellista.

Työpajassa todettiin, että lakipykälän muotoilu vaati huomiota jatkotyöskentelyssä. On myös mahdollista, että asia sisällytettäisiin ainoastaan lain perusteluihin.

Timo Kerttula poistui työpajasta 10:10.

6§

Sara Kajander ja Joonas Lapinlampi pohjustivat keskustelua kertomalla asian taustasta. Työpajassa keskusteltiin siitä, jos yksinomaan puolustusministeriön päätös



18.5.2022

riittää kiinteistön pakkomyymiseen. Työpajan näkemyksen mukaan puolustusministeriön päätöksen tulee tässä tilanteessa riittää. Tässä pitää kuitenkin huomioida, että päätöksen tulee olla lainvoimainen ennen pakkomyynnin aloittamisessa.

Työpajassa keskusteltiin lisäksi mahdollisesta täytäntöönpanokiellon lisäämisestä, puolustusministeriön mahdollisuudesta määrätä erityisehtoja sekä tarpeesta lisätä mahdollisuus oikaisuvaatimukseen. Työpajassa todettiin, että täytäntöönpanokiellon lisääminen voisi olla sekä tarpeellista että toteutettavista, mutta erityisehtojen määräämisoikeuden lisääminen ei tule olemaan mahdollista. Todettiin myös, että mahdollisuus oikaisuvaatimukseen ei välttämättä ole tarpeen, mutta asia vaati lisäselvitystä.

4§

Joonas Lapinlampi ja Joonas Laito pohjustivat keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Maahanmuuttovirasto arvioi henkilön oikeutuksen oleskella maassa ja mikäli virasto on arvioissaan tullut siihen tulokseen, että henkilöllä ei ole oikeutta Suomessa oleskella niin kiinteistölle ei tulisi myöskään myöntää lupaa. Työpajaan tuodaan siksi harkittavaksi mahdollisuus evätä maassa laittomasti oleskelevien tai karkotuspäätöksen saaneiden lupia.

Työpajassa todettiin, että asia on juridisesti hankala, ja vaatii lisävalmistelua yhdessä sisäministeriön hallinnonalan toimijoiden kanssa. Asiakkaan oikeusturvan varmistaminen on tässä yhteydessä erityisen tärkeää. Lisäksi on tarpeen tarkastaa, miten ehdotettu kirjaus sopii yhteen lain tarkoituksen kanssa, ja siirtää ehdotettu kirjaus sopivampaan pykälään.

Työpaja keskusteli lisäksi luvanhakijan myötävaikutuksesta ja väärin tietojen antamisesta. Koska perusteet tähän puuttumiseen saattaa löytyä jo hallintolaista asia vaatii lisävalmistelua. Esimerkkejä vastaavasta lainsäädännöstä löytyy esimerkiksi Ulkomaalaislaissa (2004/301).

3. Muut asiat

Työpajassa keskusteltiin lopuksi tulevista EU-pakotteista ja niiden mahdollisista vaikutuksista kiinteistöomistuksen valvontaa koskevaan lainsäädäntöön.

4. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 11.42.