



Kiinteistöomistuksen valvontaa koskevan lainsäädäntöhanke: Työpaja 2.6.2022, Etuostoon liittyvät asiat

Aika **Maanantai 2.6.2022 klo 13.00 - 16.00**
Paikka **Kokoushuone Eteläesplanadi 4 tai Teams**

Paikalla:

Sara Kajander, puolustusministeriö (pj)
Anu Sallinen, puolustusministeriö
Laito Joonas, puolustusministeriö
Wassholm Sebastian, puolustusministeriö (sihteeri)
Tuure Henri, puolustusministeriö (poistui 13:54)
Salila Jari, oikeusministeriö
Koponen Henri, suojelupoliisi
Järvinen Lotta, keskusrikospoliisi
Klemm Kari, työ- ja elinkeinoministeriö (poistui 14:25)
Markkula Markku, Maanmittauslaitos
Vartiainen Salla Sofia, Senaatti-kiinteistöt
Huotari Jarmo, valtiovarainministeriö
Lantto Juhani, pääesikunta
Puistovirta Jarmo, pääesikunta
Puolakainen Katrin, Huoltovarmuuskeskus

1. Kokouksen avaus ja esittäytyminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen kello 13:00.

2. Työpaja

Joona 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.

13 §

Anu Sallinen pohjusti keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Tällä hetkellä etuostolakiin ei ole kirjattu lausuntopyyntövelvoitetta tai oikeutta pyytää lausuntoja. Toiminnan selkeyttämisen näkökulmasta lakiin olisi tärkeää kirjata lausuntopyyntöoikeus/ velvoite. Myös viime työpajassa käydyissä keskusteluissa todettiin, että tiedonsaantioikeudet on tärkeä huomioida myös etuostolaissa.



2.6.2022

Työpajassa keskusteltiin lausuntojen pyytämisestä sekä tiedonsaantioikeuksista. Lausuntojen tarkoitus on tukea etuoston yhteydessä tehtävää kokonaisharkintaa, ja lakinmuutoksella yritetään turvata etuosto-päätökselle tukeva perusta. Muuten riskinä on, että etuostopäätöksiä joudutaan tekemään hataralla ja hajanaisella tietopohjalla. Todettiin, että lausuntojen funktiota etuoston yhteydessä on kuitenkin tarpeen selkeyttää. Lisäksi todettiin, että parempi paikka lausuntoja koskevalle pykälälle olisi 4 § tai 5 §.

Tiedonsaantioikeuksien osalta todettiin, että KRP:ltä on tarkoitus saada tietoja vain rahanpesurekisteristä. Olisi kuitenkin myös hyvä, jos puolustusministeriö saisi käyttöönsä myös rikosrekisteriotteen. Tiedonsaantioikeuksista on tarkoitus vielä keskustella poliisiviranomaisten kanssa erillisessä tapaamisessa. HVK:n osalta poistetaan maininta suojattavien kohteiden luettelosta. Lisäksi tässä yhteydessä on hyvä huomioida, että myös noin 70 kuntaa ylläpitää omia kiinteistörekistereitä.

Työpajassa keskusteltiin siitä, jos lakiin olisi mahdollista yksilöidä annettavan tiedon aihe siihen käytettävän tietovarannon sijaan. Tähän liittyen hankkeen sihteeristö pyysi viranomaisilta täsmennystä siihen, millä tavalla ja kuinka tarkasti tiedonsaantioikeus tulisi kirjata lakiin. Tämä koskee myös niitä tietoja, jotka muut viranomaiset haluaisivat puolustusministeriöstä. Yksilöimättömiä tiedonsaantioikeuksia ei todetusti ole laissa mahdollista antaa.

2 §

Anu Sallinen ja Sami Heikkilä pohjustivat keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala on 500-1000 metriä, riippuen Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen kohteesta. Käytännössä ei kuitenkaan ole aina yksiselitteistä määritellä, mihin etuostolain 2 §:n 1 momentin kohtaan kukin kohde sijoittuu. Olisi yksiselitteisempää niin viranomaisten kuin kiinteistön omistajien ja ostajien näkökulmasta, että aluerajaus olisi kaikkien kyseisen pykälän momenttien osalta 1 000 metriä.

Työpaja keskusteli etuostoalueen laajentamisesta. Alueen suurentaminen ei kuitenkaan itsessään tarkoita, että itse etuostojen määrä lisääntyisi merkittävästi. Jokaisessa tapauksessa suoritetaan tarkka harkinta etuoston tarpeellisuudesta. Tässä yhteydessä on kuitenkin tarpeen huomioida muutoksen tuoma hallinnollinen lisätyö.

1 §

Sami Heikkilä pohjusti keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Kunnille on säädetty etuosto-oikeus etuostolaissa (608/1977). Kummassakaan laissa ei ole kuitenkaan määritelty kunnan ja valtion etuosto-oikeuksien ensisijaisuutta. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan valtion etuosto-oikeudelle tulisi säätää ensisijaisuus kunnan etuosto-oikeuteen nähden siitä syystä, että valtion etuosto-oikeudella pyritään suojaamaan koko valtakunnan intressejä.

Työpajassa keskusteltiin pykälämuutoksesta. Todettiin, että lakiteknisesti muutos voidaan toteuttaa ehdotetusti. Toinen vaihtoehto on rajauksen lisääminen kunnan etuostolakiin, jossa todetaan, että kunnalla ei ole etuosto-oikutta tilanteissa, jossa valtio käyttää omaa etuosto-oikeuttaan.

Asiasta on kuitenkin tarpeen keskustella vielä Kuntaliiton kanssa. Työpajassa keskusteltiin myös mahdollisuudesta lisätä ohjeistus siitä, että etuostotilanteissa tulisi



2.6.2022

aina olla yhteydessä myös asianomaiseen kuntaan. Suositus voidaan mahdollisesti lisätä lain perusteluihin.

Henri Tuure poistui 13:54.

4 §

Anu Sallinen ja Sami Heikkilä pohjustivat keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Etuostolain 4 §:n mukaan kiinteistön luovuttaja voi ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeuttaan. Tässä yhteydessä tulisi pohtia sitä, että säilytetäänkö laissa tämä ennakkotiedustelun mahdollisuus ja rajataanko sen käyttöoikeus esimerkiksi siten, että toimijat, jotka hallinnoivat valtion kiinteistövarallisuutta ja osallistuvat kiinteistökehitykseen, voisivat jatkossakin pyytää tämän tiedon. Lisäksi jotkut kiinteistön ostajat ovat pyytäneet puolustusministeriöltä kiirehtimispäätöksen siitä, tuleeko se esittämään valtionvarainministeriölle etuosto-oikeuden käyttöä toteutuneessa kiinteistökaupassa. Tästä ilmoituksesta ei toistaiseksi ole peritty maksua. Kiirehtimispyynnöstä olisi kuitenkin perusteltua periä ennakkotiedustelun kaltainen hallinnollinen maksu, jolloin päätöksen saisi aidosti tarvittaessa, mutta tämä ei kuormittaisi muuten prosessia tarpeettomasti.

Työpajassa keskusteltiin ennakkotiedustelun mahdollisuudesta ja kiirehtimispäätöksistä. On mahdollista jättää ennakkotiedustelun mahdollisuus nykyiselleen, mutta asia haluttiin tuoda keskusteluun. Oikeuden poistaminen koettiin liian rajuksi toimenpiteeksi, ja käytännössä toimivien rajausten löytäminen on hankalaa. Työpajassa päätettiin jättää oikeus ennakkotiedusteluun ennalleen. Koska etuoston kohteena voi olla myös Rajavartiolaitoksen kohde saattaa kuitenkin olla tarpeellista lisätä myös sisäministeriö lain 4 §. Asiasta on tarpeen keskustella sisäministeriön kanssa.

Työpajassa keskusteltiin kiirehtimispyynnöistä ja niiden maksullisuudesta. Asia koettiin hieman ongelmallisena, koska siinä saattaa muodostua tietyille asiakkaille ns. maksullinen "ohituskaista". Yhdistettynä etuostoalueiden laajennukseen kiirehtimispyynnöt saattavat myös sitoa huomattavan määrän resursseja. Maksullisia kiirehtimispyyntöjä sovelletaan tälläkin hetkellä kunnissa sekä esimerkiksi poliisin osalta passien myöntämisessä. Työpajassa todettiin, että keskustelun perusteella ei välttämättä ole tarvetta nostaa kiirehtimismahdollisuutta lakiin. Asiasta tullaan kuitenkin vielä keskustelemaan oikeusministeriön kanssa, ja lisäksi on tarpeen käydä asian osalta kuntapuolen lainsäädäntö läpi. Verrokkilainsäädäntöä löytyy myös valtion maksuperustelaista (8 §).

Kari Klemm poistui 14:25.

Etuoston kohdentaminen

Sami Heikkilä pohjusti keskustelua kertomalla asian taustasta. Mikäli kiinteistökauppaan sisältyy useita kiinteistöjä, joista vain yksi sijaitsee valtion etuostovyöhykkeellä, siirtyvät kaikki samalla kauppakirjalla olevat kiinteistöt etuostoa käytettäessä valtiolle. Näin ollen tulisi pohtia mahdollisuutta kohdistaa etuosto ainoastaan suojavyöhykkeillä sijaitseviin kiinteistöihin.

Työpajassa keskusteltiin etuoston kohdentamisesta. Kohdentaminen ei sovi etuoston tarkoitukseen, vaan toimitus muuttuisi tällöin kohdekohtaiseksi lunastukseksi.



2.6.2022

Yksityisten tahojen oikeusturvan kannalta on tärkeää, että myyjän ja ostajan välillä sovitut kauppakokonaisuudet pysyvät voimassa. Työpajassa todettiin, että etuoston kohdentamista ei tulla lisäämään lakiin.

5 §

Sami Heikkilä pohjusti keskustelua kertomalla pykälämuutoksen taustasta. Valtion etuosto-oikeuden käytölle on varattu voimassa olevassa laissa kolmen (3) kuukauden määräaika samaan tapaan kuin kuntien etuostossa. Määräaika valtiotasolla on erittäin tiukka ja jossain tapauksissa erilaisten kaupan liittyvien selvitysten hankkiminen voi osoittautua haastavaksi tuon määräajan sisällä. Siksi on syytä pohtia ja selvittää, että voidaanko määräaika kasvattaa ilman, että se häiritسی kiinteistökauppaa tai lisäksi kohtuuttomasti kiinteistökaupan etuoston käyttöön liittyviä epävarmuuksia.

Työpajassa keskusteltiin etuosto-oikeuden määräajasta. Asia koettiin asiakkaan näkökulmasta haasteellisena, koska päätös tulee saada kohtuullisessa ajassa mutta samalla sen pitää olla myös huolella valmistelu. Aikataulu etuostoissa on tiukka myös muiden viranomaisten lausuntojen osalta, joten määräajan pidentäminen neljään kuukauteen olisi perusteltua.

Työpajassa todettiin, että määräajan pidentämistä neljään kuukauteen tullaan esittämään. Muutoksen perusteluihin tulee tässä yhteydessä kiinnittää erityistä huomiota.

Etusto vs. vapaaehtoinen kauppa

Sami Heikkilä pohjusti keskustelua kertomalla asian taustasta. Työpajalle esitetään harkittavaksi, miten etuoston ja vapaaehtoisen kaupan rahoitus ja vastuukysymykset tulisi kirjata lakiin. Vapaaehtoista kauppaa pidetään valtionvarainministeriössä aina ensisijaisena keinona, mutta tämä saattaa vähentää Puolustusvoimien ja Rajavartiolaitoksen halukkuutta esittää etuoston käyttöä, koska lähtökohtaisesti vapaaehtoiset kaupat menevät viranomaisten budjetista, kun taas etuosto valtionvarainministeriön budjetista.

Työpaja keskusteli vastuu- ja rahoituskysymyksistä. Valtionvarainministeriön näemyksen mukaan näiden keinojen käyttämisessä ensisijaista tulee olla tarve saada kiinteistö omistukseen, ja rahoituksen tulisi tulla kiinteistön tarvitsijalta. Valtiolle etuostettaessa on lisäksi tärkeää, että kohteen jatkokäyttö ja ylläpito kustannusvastuut kohdentuvat etuostoa esittäneelle taholle.

Työpajassa todettiin, että asia poistuu hallituksen esityksestä ja siitä ei tule kirjausta lakiin. Asiasta on kuitenkin tarpeen keskustella valtionvarainministeriön, maa- ja metsätalousministeriön, sisäministeriön, Metsähallituksen sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

1 §

Kansallisen turvallisuuden lisääminen soveltamisalaan. Viime työpajassa tunnustettiin, että kansallisen turvallisuuden lisääminen saattaa olla tarpeen myös etuostolain soveltamisalaan.



2.6.2022

Työpaja keskusteli kansallisen turvallisuuden lisäämisestä. Todettiin, että aihe on sen verran vaativa, että se ei sovi lainsäädäntöhankkeen kiireiseen aikatauluun.

Työpaja keskusteli myös huoltovarmuuden mahdollisesta lisäämisestä lain soveltamisalaan. Sovittiin, että HVK selvittää, jos tämä on heidän puolestaan mahdollista.

3. Muut asiat

Koko työryhmän kokous järjestetään 8.6.2022.

Varalla ollut työpaja 14.6.2022 on varmasti tarpeen pitää.

4. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 15:36.