

VALTION ETUOSTO-OIKEUS SEKÄ LUVANVARAISET KIINTEISTÖKAUPAT

JANNE MURTONIEMI



YLEISTÄ



- Valtion etuosto-oikeudesta säädetään laissa valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019)
- Laki tulee voimaan 1.1.2020 ja sitä sovelletaan kiinteistönluovutuksiin, jotka on tehty 1.1.2020 tai sen jälkeen
- Etuosto-oikeudella tarkoitetaan valtion oikeutta lunastaa myyty kiinteistö, määräosa kiinteistöstä tai määräala

YLEISTÄ

- **Valtiolla on etuosto-oikeus** vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee
 - maakunta-, yleis- tai asemakaavassa **Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla** tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä
 - enintään 1000 metrin etäisyydellä **viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista**, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesi- tai ilmailuliikennettä
 - enintään 500 metrin etäisyydellä **muista** Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä, jotka edellyttävät suoja-alueita
- Etuosto-oikeutta ei ole Ahvenanmaan maakunnan alueella

MENETTELYIDEN LAADINTA

- Maanmittauslaitos on mukana puolustusministeriön vetämässä kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä ja kiinteistöjen omistuksessa
 - Mukana Outi Rekola ja Janne Murtoniemi
 - Työryhmän tavoitteena on laatia yhteiset menettelyt
- Tavoitteena on, että etuosto-oikeuden olemassaolo olisi selvitettävissä sähköisestä palvelusta
 - Asiakkaat voisivat tarkistaa etuoston Puolustusministeriön asiointipalvelusta
 - Palvelu ei ole käytössä vielä vuoden vaihteessa

MITEN VAIKUTTAA KIRJAAMISMENETTELYSSÄ

- Maanmittauslaitoksen on selvitettävä etuosto-oikeuden olemassaolo selvitettävä jokaisen kaupan yhteydessä ennen lainhuudon myöntämistä
- Maanmittauslaitos saa tiedot etuosto-oikeuden piirissä olevista kiinteistöistä puolustusministeriöltä
- Mikäli kiinteistö on etuosto-oikeuden piirissä hakemus jää lepäämään 3 kk ajaksi.
 - Kyseisen ajan kuluttua lainhuuto myönnetään asiakkaalle
 - Menettely samankaltainen kuin kuntien etuosto-oikeuden osalta
 - Mikäli etuostoa käytetään puolustusministeriö ilmoittaa siitä maanmittauslaitokselle

MITÄ ASIAKKAAN TULEE TEHDÄ

- Lähinnä tulee olla tietoinen etuosto-oikeuden mahdollisuudesta
- Käytännössä vain pieni osa Suomen kiinteistöistä on etuosto-oikeuden piirissä
- Etuosto-oikeuden käyttäminen tulee olemaan harvinaista
- Etuosto-oikeuden käyttämistä ennakoon on mahdollista tiedustella
 - Yleensä tämä ei ole tarpeen
 - Kiinteistönvälittäjän selvitysvelvollisuus

KIINTEISTÖN HANKKIMISEN LUVANVARAISUUS

- **1.1.2020 lukien** lisäksi huomioitava voimaan astuva laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019)
 - Tiettyjen luonnollisten henkilöiden ja yhteisöjen on saatava Puolustusministeriön lupa kiinteistön hankintaan Suomessa
 - Lupa voidaan myöntää ennen luovutusta tai sen jälkeen
 - Lupaa haettava ennen luovutusta tai 2 kk:n kuluessa kaupan teosta
 - Jos lupaa ei ole haettu asetetussa määräajassa, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö 1 vuoden kuluessa siitä, kun lupahakemus olisi tullut tehdä
 - Jos lupaa ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö 1 vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta
 - Jos kiinteistöä ei ole luovutettu eteenpäin tai luovutusta purettu säädetyssä ajassa, Puolustusministeriön on määrättävä kiinteistö myytäväksi ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä

VASTAANOTTAJAN KELPOISUUS KIINTEISTÖN HANKKIMISEEN



- Luvanvaraiset luovutukset
 - Jos luovutuksensaajana
 - muun kuin EU:n jäsenvaltion tai ETA:een kuuluvan valtion kansalainen
 - yhteisö, jolla kotipaikka muualla kuin EU:n jäsenvaltion tai ETA:een kuuluvan valtion alueella, tai
 - yhteisö, jolla kotipaikka EU:n jäsenvaltion tai ETA:een kuuluvan valtion alueella, mutta edellä mainitulla luonnollisella henkilöllä tai kotipaikkaa EU:n / ETA:n ulkopuolella pitävällä yhteisöllä on vähintään 1/10 yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta
- EU:n jäsenvaltiot: http://eur-lex.europa.eu/n-lex/index_fi
- ETA alueeseen kuuluvat EU:n jäsenvaltiot sekä Islanti, Liechtenstein ja Norja

KIRJAAMISMENETTELY

- Sähköinen hakemuspalvelu luvan hakemiseksi
 - Ei vielä käytössä
- Kirjaamismenettelyssä ei aiheuta ongelmaa
 - Luonnolliset henkilöt ja yhteisöt
 - Kotipaikka ja kansallisuus tarkistetaan
 - Jos luvantarve havaitaan toimitaan kuten muidenkin selvitysten mukaan.
 - Asiakkaan velvollisuus varmistua luvanvaraisuudesta
 - Puolustusministeriöllä aina mahdollisuus lunastukseen.