



Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto puolustusministeriölle hallituksen esityksen luonnoksesta laiksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta

Kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamista koskevassa esitysluonnoksessa on kuvattu riittävästi muuttunutta turvallisuustilannetta, ulkomaalaisten kiinteistönhankintojen nykytilaa ja voimassa olevaa sääntelyä. Esityksessä on käsitelty olennaisia vaikutuksia, mutta epäselväksi jää, vaikuttavatko toimenpiteet ennakkoon arvioiden riittävältä tavoitteeseen nähden.

Esitysluonnoksen keskeisimmät puutteet ja kehittämiskohteet

- Esityksessä tulee arvioida tavoitteen toteutumista ja erilaisia vaihtoehtoja ottaen huomioon tarkemmin riskit ja epävarmuudet. Ehdotetun sääntelyn rajaus mahdollistaa esimerkiksi sen, että kiellon kohteena olevat henkilöt ja yhteisöt voivat ostaa kiinteistöosakeyhtiötä, koko asunto-osakeyhtiön osakekannat, yhtiötetyn maatilaa tai vapaa-ajan kiinteistön. Esityksessä tulee arvioida sitä, että voidaanko edellä mainittuja keinoja käyttää omistusjärjestelyjen peittämiseen.
- Esityksessä tulee kuvata vielä konkreettisemmin, miten nykyisellä lainsäädännöllä on saatu rajattua kiinteistön hankintaa ja miksi voimassa oleva lainsäädäntö ei ole riittävä.

1. Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen sisältö

Tässä esitettävä kuvaus on suora lainaus esitysluonnoksen "esityksen pääasiallinen sisältö" -jaksosta:

"Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annettua lakia.

Esityksen mukaan lakiin lisättäisiin uusi säännös luvan myöntämisen ehdottomista esteistä. Lupaa kiinteistön hankinnalle ei myönnettäisi henkilölle, jonka ainoan kansalaisuusvaltion tai kaikkien kansalaisuusvaltioiden Euroopan unioni on päätöksessään todennut loukanneen toisen valtion alueellista koskemattomuutta, suvereniteettia ja itsenäisyyttä, jonka ainoa kansalaisuusvaltio tai kaikki kansalaisuusvaltiot voi aiheuttaa uhkaa Suomen kansalliselle turvallisuudelle ja jonka ainoan



kansalaisuusvaltion on mahdollista käyttää kansalaisiaan Suomen kansalliselle turvallisuudelle aiheutuvan uhkan aiheuttamisessa. Valtioneuvoston asetuksella nimettäisiin säännöksessä tarkoitetut valtiot. Esityksen mukaan lupaa ei myöskään myönnettäisi, jos luovutuksensaajana on yhteisö, jonka kotipaikka on edellä tarkoitetun valtion alueella tai jonka omistus tai muu vastaava vaikutusvalta on valtion kansalaisella, kansalaisilla, kyseisen valtion alueelle rekisteröidyllä yhteisöllä tai näillä yhdessä.

Ehdotettua sääntelyä ei kuitenkaan sovellettaisi henkilöihin, joilla on kiinteistön hankinnan sekä luvan hakemisen hetkellä voimassa oleva pysyvä oleskelulupa Suomeen tai Suomen myöntämä pitkään oleskelleen kolmannen maan kansalaisen pysyvä EU-oleskelulupa, vaan henkilöön sovellettaisiin voimassa olevaa lupalakia.

Lakiin lisättäisiin säännös, jossa säädettäisiin valtiosopimukseen perustuvasta poikkeuksesta lupavelvollisuuteen tiettyjen Sveitsin valaliiton kansalaisten saamien luovutusten osalta. Lisäksi puolustusministeriö voisi vaatia luvan hakemista myös, jos voidaan arvioida, että kiinteistö on hankittu laissa tarkoitetun henkilön lukuun.

Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaa, jonka mukaan hallitus tarkastelee EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten tahojen kiinteistönhankintaa ja -hallintaa koskevan sääntelyn riittävyyttä.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.”

2. Arvio hallituksen esitysluonnoksesta ja vaikutusarvioinneista

2.1 Yleiset huomiot

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa kuvataan riittävästi valmistelun taustaa, nykytilaa ja voimassa olevaa sääntelyä. Esitysluonnoksessa kuvataan esimerkiksi muuttunutta turvallisuustilannetta.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa saa hyvän käsityksen ulkomaalaisten kiinteistönhankintojen määrästä ja kiinteistön ostajien kansalaisuuksista. Lisäksi myönteistä on se, että sääntelyn kohderyhmän kokoa on kuvattu.

Arviointineuvosto pitää ymmärrettävänä sitä, että esitysluonnoksen nykytilan kuvauksessa ei voida turvallisuussyistä kertoa kovin tarkasti, millaisia turvallisuutta vaarantavia tilanteita on mahdollisesti ollut tai minkälaisiin tilanteisiin tarkalleen halutaan varautua.¹ Esitysluonnoksessa todetaan, että venäläisistä

¹ Esitysluonnoksen mukaan esitystä valmistelevalle työryhmälle on ollut käytettävissään eri viranomaisten turvaluokiteltuja uhka- ja vaikutusarvioita. Arvioiden mukaan tietyn valtion kansalaisiin ja yhteisöihin kohdistuvalla kiinteistönhankintojen kiellolla voitaisiin



ostajista valtaosa asuu vakituisesti Suomessa ja rajojen takaa tehtävien kauppojen osuus on pienentynyt merkittävästi syksyllä 2022 ja kesällä 2023 tehtyjen viisumi- ja maahantulorajoitusten myötä.

Esitysluonnoksen mukaan vaikutusten kohteena ovat henkilöt, joilla ei ole välitöntä tarvetta tai mahdollisuuksia kiinteistön hankintaan Suomessa tai aikomusta asettautua Suomeen pysyvästi.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksessä tulee kuvata vielä konkreettisemmin, miten nykyisellä lainsäädännöllä on saatu rajattua kiinteistön hankintaa ja miksi voimassa oleva lainsäädäntö ei ole riittävä.²

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että esitysluonnoksessa on tuotu esille tavoitteiden saavuttamiseen liittyviä epävarmuuksia, kuten bulvaanien käytön lisääntymistä. Esitysluonnoksessa jää epäselväksi, onko sellaisia keinoja, jotka eivät lisäisi bulvaanien käyttämistä tai omistusjärjestelyjen peittämistä.

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että esitysluonnoksessa on arvioitu muutamia vaihtoehtoja. Vaihtoehtojen arviointi on kuitenkin melko suppea. **Arviointineuvosto katsoo**, että esityksessä tulee arvioida tavoitteen toteutumista ja erilaisia vaihtoehtoja ottaen huomioon vielä tarkemmin riskit ja epävarmuudet. Esitysluonnoksessa on tunnistettu bulvaanien kautta tapahtuva kiinteistönhankinta ja tuotu esille myös vieraan valtion kansalaisten ja kaksoiskansalaisten painostaminen vieraan valtion tavoitteiden saavuttamiseksi. Esitysluonnoksessa ei ole käsitelty sitä, että sääntelyn rajaus mahdollistaa esimerkiksi sen, että kiellon kohteena olevat henkilöt ja yhteisöt voivat ostaa kiinteistöosakeyhtiötä, koko asunto-osakeyhtiön osakekannat, yhtiötetyn maatilain tai vapaa-ajan kiinteistön. Esityksessä tulee arvioida sitä, että voidaanko edellä mainittuja keinoja käyttää omistusjärjestelyjen peittämiseen ja mitä vaikutuksia tällä arvioidaan olevan tavoitteiden toteutumisen kannalta.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksen kuvaus ulkomaisesta lainsäädännöstä ja muista ulkomailla käytetyistä keinosta on tiivis ja informatiivinen. Esitysluonnoksen perusteella ei kuitenkaan selviä, miten ulkomaisia keinoja on hyödynnetty esitystä valmisteltaessa ja mitä johtopäätöksiä ulkomaisten keinojen toimivuudesta voidaan tehdä.

Esitysluonnoksen mukaan kiinteistöä ei saisi hankkia Suomesta erillisellä valtioneuvoston asetuksella määritellyn valtion kansalaiset, joilla ei ole pysyvää oleskelulupaa. Tämä asettaisi esitysluonnoksen mukaan tietyn väestöryhmän osan eriarvoiseen asemaan suhteessa muuhun väestöön ja muihin kansalaisuuksiin. **Arviointineuvosto tuo esille sen**, että asetuksen päivittämisellä voi olla vaikutuksia tietyn ihmisryhmän asemaan, jolloin asetuksen päivittämisen yhteydessä on tarpeen kiinnittää huomiota riittävien vaikutusarviointien tekemisestä.

pienentää riskejä, joita kiinteistönhankinnasta voi seurata. Ulkomaisen kiinteistönomistuksen ja -hallinnan suurin uhka liittyy siihen, voidaanko kiinteistöjen kautta valmistella vihamielistä toiminta suomalaisen yhteiskunnan intressejä vastaan.

² Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta, laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ja laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi mahdollistavat kiinteistönhankintoihin puuttumisen kansallisen turvallisuuden vuoksi.



2.2 Taloudelliset vaikutukset

Esitysluonnoksessa on kuvattu lyhyesti yritysvaikutuksia ja todettu, että kansantalouden näkökulmasta vaikutukset jäisivät vähäiseksi. **Arviointineuvosto suosittelee sitä**, että esityksessä kuvattaisiin, kuinka suurta yritysjoukkoa ehdotus voisi koskea ja minkä tyyppisiin yrityksiin vaikutukset kohdistuisivat. Tämä hahmottaisi vaikutusten suuruusluokkaa.

2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että vaikutuksia perus- ja ihmisoikeuksiin on arvioitu omana jaksanaan. Vaikutusarvio-osiossa kuvattu arvio on kuitenkin melko suppea, mutta aihetta on käsitelty muualla esitysluonnoksessa. **Arviointineuvosto muistuttaa**, että esitysluonnoksen säätämisyjärjestystä koskevilla perusteluilla ei voida korvata esityksen perus- ja ihmisoikeusvaikutusten arviointia. Vaikutusarviointissa tulee kuvata sitä, että muuttaako esitys perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista.³ Esityksessä tulee kuvata vaikutusarviointia koskevassa osiossa eritellymmmin esityksen kannalta keskeiset perusoikeudet, kuten esimerkiksi oikeus valita asuinpaikkansa ja omaisuudensuoja, ja miten esityksen keskeiset ehdotukset vaikuttavat näiden perusoikeuksien toteutumiseen.

3. Lainsäädännön arviointineuvoston lausuma

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto on annettu hallituksen esitysluonnoksesta laiksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta (hankenumero: PLM005:00/2023), jonka puolustusministeriö toimitti arviointineuvoston käyttöön sähköpostitse 8.1.2025. Lausunto on julkinen.

Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

Helsingissä 17. tammikuuta 2025

Leila Kostiainen

Lainsäädännön arviointineuvoston puheenjohtaja

³ Ks. seuraava vaikutusarviointia koskeva opas: [Perus- ja ihmisoikeusvaikutusten arviointi lainvalmistelussa](#). Oikeusministeriö 2022. s. 17–24.



VALTIONEUVOSTON KANSLIA
STATSRÅDETS KANSLI

LAINSÄÄDÄNNÖN
ARVIOINTINEUVOSTO



Annika Collin

Johtava asiantuntija, lainsäädännön arviointineuvoston sihteeri

Yhteystiedot:

Valtioneuvoston kanslia
PL 23, 00023 Valtioneuvosto
valtioneuvosto.fi
p. 0295 16001



Liite 1 Arviointineuvoston käyttämät standardilausumat

5. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää kiitettävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvostolla on vain vähäisiä lisäsehdotuksia hallituksen esitysluonnokseen.

4. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

3. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

2. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

1. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnoksen puutteet ovat niin merkittäviä, ettei esitysluonnos täytä lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimuksia. Hallituksen esitysluonnoksen pohjalta ei pysty muodostamaan riittävää ja perusteltua käsitystä esityksestä, eikä sen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista. Ilman puutteellisuuden korjaamista on vakavasti harkittava, voiko hallituksen esityksen antaa eduskunnan käsiteltäväksi.*

* Viimeinen virke jätetään pois niissä tilanteissa, kun esitystä ei käytännössä voida vetää pois.