

OHJEISTUS MAAKAUPPOJEN RAJOITTAMISEEN LIITTYVÄN LAINSÄÄDÄNNÖN TUOMIIN MUUTOKSIIN

Yleistä uudesta lainsäädännöstä:

Lait eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta ja laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla astuvat voimaan 1.1.2020. Lakeja sovelletaan kiinteistöluovutuksiin (myös määräosien ja määräalojen luovutukset), jotka on tehty 1.1.2020 tai sen jälkeen. Uudet lait eivät koske vuokrausta, kiinteistön vuokraoikeuden siirtoa taikka asunto-osakkeiden luovutuksia.

Vuoden alussa voimaantulevat lait tuovat mukanaan siis kaksi uutta ja toisistaan erillistä asiaa:

1. ulkomaalaisia (EU- ja ETA- alueen ulkopuolisia) ostajia koskevan luvan ja
2. valtion etuosto-oikeuden strategisten kohteiden välittömässä läheisyydessä tehtävissä kiinteistökaupoissa.

Ulkomaalaisia (EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia) ostajia koskeva lupa:

Ensinnäkin lakien voimaantulon myötä EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin on hankittava lupa Puolustusministeriöltä. Luvanvaraisuus on voimassa koko Suomessa Ahvenanmaan maakuntaa lukuun ottamatta. Luvan puuttuminen ei kuitenkaan estä kiinteistökaupan tekemistä tai lainhuudon myöntämistä. Mahdollista on myös hakea Puolustusministeriöltä ennakkotieto siitä, että täytyykö lupaa kyseisessä tapauksessa hakea.

Lupa on hankittava, kun ostajana on joku seuraavista tahoista:

- yksityishenkilö, jolla ei ole EU:n jäsenvaltion tai ETA-alueeseen kuuluvan valtion kansalaisuutta.
- yritys tai muu yhteisö, jonka kotipaikka on EU- tai ETA-alueen ulkopuolella.
- yritys tai muu yhteisö, jonka kotipaikka on EU- tai ETA-alueella, mutta jossa yllämainitulla yksityishenkilöllä tai muulla yhteisöllä on vähintään 10 % omistus tai muu vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta yhteisössä.

Lupaa ei tarvita, jos:

- kiinteistön luovuttaja on ostajan avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli.

- ostaja on myyjän lakimääräinen perillinen.
- aviopuolisot, avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse tämän lain mukaista lupaa.

Esimerkkejä:

- ostajana on Suomen kansalainen -> **lupaa ei tarvita**
- ostajana on Norjan kansalainen -> **lupaa ei tarvita**
- ostajana on Intian kansalainen -> **lupa tarvitaan**
- ostajana on suomalainen osakeyhtiö, jonka omistus pohja on kokonaan ETA-alueella -> **lupaa ei tarvita**
- ostajana on saksalainen osakeyhtiö, jonka osakkeista 15% on yhden kanadalaisen osakeyhtiön hallinnassa ja 85% saksalaisomistuksessa -> **lupa tarvitaan**
- myyjän avio/avopuoliso, joka on Intian kansalainen ostaa kiinteistön -> **lupaa ei tarvita**

Kiinteistön myyjän tai muun luovuttajan kotipaikka tai kansalaisuus ei vaikuta luvan tarpeeseen.

Ostajan on haettava lupa puolustusministeriöltä. Lupahakemukset pyritään käsittelemään kolmessa kuukaudessa. Katso lupakustannukset puolustusministeriön sivuilta

https://www.defmin.fi/ajankohtaista/eu- ja_eta-alueiden_ulkopuolisten_ostajien_lupa_kiinteistokauppihin

Lupa on haettava etukäteen tai kahden kuukauden määräajassa kaupanteosta. Lainhuuto myönnetään ennen lupapäätöstä siitä huolimatta, että kyseessä on ulkomaalainen ostaja. Mikäli lupa evätään ja kiinteistökauppa on jo vahvistettu, se synnyttää ostajalle velvollisuuden myydä tai luovuttaa muuten edelleen kiinteistö vuoden määräajassa.

Määräaika lasketaan siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman tai mikäli lupaa ei ole haettu, määräaika on vuosi siitä, kun lupahakemus olisi tullut tehdä. Jos ostaja ei itse luovuta kiinteistöä edelleen vuoden määräajassa, viranomaiset myyvät kiinteistön pakkohuutokaupalla tai muulla vastaavalla menetelmällä.

Vaikutukset välitystoimintaan:

Lain voimaantultua 1.1.2020 alkaen:

- myyjälle kerrottava EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta tulevia ostajia koskevasta lupamenettelystä viimeistään ostotarjousvaiheessa, mikäli lupatarve on olemassa.
- kauppakirjassa ja ostotarjouksessa oltava maininta EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta ostajia koskevasta lupamenettelystä, mikäli lupatarve on olemassa (valiokunta tulee laatimaan mallin lausekkeesta).
- myyntiesitteessä on kerrottava EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta tulevia ostajia koskevasta lupatarpeesta (valiokunta tulee laatimaan mallin lausekkeesta).

Välittäjällä ei ole valiokunnan näkemyksen mukaan velvollisuutta hakea lupaa asiakkaan puolesta eikä velvollisuutta edellyttää, että lupa on haettu etukäteen ennen kauppaa. Mikäli ostajana on yhtiö, välittäjällä ei ole velvollisuutta selvittää, onko luvalla tarvetta vai ei, vaan välittäjän on ainoastaan kerrottava mahdollisuudesta hakea ennakkotieto siitä, tarvitaanko lupaa vai ei. (Huomioitavaa on vaikka ennakkotieto olisi jo annettu, lupa pitää hakea vielä erikseen.)

Valtion etuosto-oikeus eräillä alueilla:

Toiseksi lakien voimaantulo vaikuttaa siten, että valtiolla on jatkossa etuosto-oikeus strategisten kohteiden läheisyydessä tehtävissä kiinteistökaupoissa. Valtion etuosto-oikeus koskee näiden kohteiden lähellä tapahtuvia kiinteistökauppoja riippumatta osapuolten kansalaisuudesta. Käyttäessään etuosto-oikeutta, valtiosta tulee ostajan sijaan kiinteistön saaja kauppakirjassa sovitulla ehdoilla. Mikäli kaupan kohteena oleva kiinteistö sijaitsee etuosto-oikeuden voimassaoloalueella, ei kiinteistön saannolle myönnetä lainhuutoa ennen kuin etuoikeuden käyttämiselle säädetty kolmen kuukauden määräaika on päättynyt tai valtio on ilmoittanut, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan. Puolustusministeriöltä on mahdollista pyytää ennakkotietoa siitä, aikooko valtio käyttää etuoikeuttaan kyseisen kiinteistön kohdalla.

1.1.2020 alkaen valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee:

- maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä.
- enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa.
- enintään 500 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin yllämainituissa kohdissa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-aluetta.

Valtion etuosto-oikeus ei ole voimassa Ahvenanmaan maakunnassa ja etuosto-oikeus on riippumaton kaupan osapuolten kansalaisuudesta tai kotivaltiosta.

Mikäli kaupankohteena oleva kiinteistö sijaitsee etuosto-oikeuden voimassaoloalueella, kiinteistön saannolle myönnetään lainhuuto vasta, kun etuosto-oikeuden käyttämiselle säädetty kolmen kuukauden määräaika on päättynyt tai valtio on ilmoittanut, että se ei käytä etuosto-oikeuttaan.

Valtiolla ei ole etuosto-oikeutta, mikäli:

1) ostajana on myyjän avio- tai avopuoliso, rekisteröidyn parisuhteen osapuoli tai henkilö, joka on myyjän lakimääräinen perillinen, tai tällaisen henkilön avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli.

2) ostajana on kunta tai seurakunta

3) etuosto-oikeuden käyttämistä olisi pidettävä ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuuttomana.

Vaikutukset välitystoimintaan:

Lain voimaantultua 1.1.2020 alkaen:

- myyntiesitteeseen otettava maininta mahdollisesta valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (valiokunta tulee laatimaan mallilausekkeen myyntiesitteeseen tulevasta lausekkeesta).
- kauppakirjassa ja ostotarjouksesta on oltava maininta valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (valiokunta tulee laatimaan mallilausekkeen kauppakirjaan lausekkeesta).

Kiinteistönomistaja (myyjä) voi halutessaan ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta. Ennakkotiedon pyytämisestä peritään maksu, eikä valtiolla ole velvollisuutta antaa pyydettyä ennakkotietoa. Huomattava on kuitenkin, että tämä ei lisää kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia eikä ennakkotietoa edellytetä siihen, että kiinteistö voitaisiin myydä tai muutoinkaan luovuttaa edelleen. Valtion etuosto-oikeuden piirissä olevien kiinteistöjen kaupoille ei vain myönnetä lainhuutoa, ennen etuosto-oikeus asian ratkaisemista.

Lisätietoa aiheesta Puolustusministeriön verkkosivuilta https://www.defmin.fi/ajankohtaista/eu- ja_eta-alueiden_ulkopuolisten_ostajien_lupa_kiinteistokauppoihin

Laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190470>

Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190469>