

Suna Kymäläinen sd

Toimenpidealoite lainsäädännön valmistelemiseksi kattavan valvonnan sekä EU- ja ETA-maiden ulkopuolisia ostajia koskevan luvanvaraisuuslainsäädännön ulottamisesta koskemaan myös asunto-osakeyhtiöitä

Eduskunnalle

Suomessa on vihdoin pyritty puuttumaan venäläisten kiinteistöomistusten aiheuttamaan turvallisuuhkaan. Vuodesta 2020 EU- ja ETA-maiden ulkopuolisten kiinteistönhankintoja on koskenut luvanvaraisuuslainsäädäntö, ja nyt eduskunta käsittelee parhaillaan hallituksen esitystä (HE 2/2025 vp, hallituksen esitys eduskunnalle laiksi eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain muuttamisesta), jolla pyrittäisiin käytännössä kieltämään venäläisten kiinteistöostot Suomessa vallitsevassa turvallisuustilanteessa Venäjän käydessä hyökkäyssotaa.

Edellä mainittu hallituksen esitys koskee kiinteistöjen ostamista. Sillä ei kuitenkaan pystytä vaikuttamaan asunto-osakeyhtiöihin. Käytännössä asunto-osakkeiden vaihdantaa ei siis tällä hetkellä valvota, eikä niillä käytävään kauppaan pystytä millään lailla puuttumaan. Kuten mainitussa hallituksen esityksessä todetaan, huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (1328/2018) astui voimaan 1.1.2019 ja jokaisen uuden osakehuoneiston omistajan tulee hakea Maanmittauslaitokselta rekisteröintiä saannolleen. Esityksen mukaan tulevaisuudessa voi olla mahdollista valvoa myös asunto-osakkeiden vaihdantaa, mutta rekisteröintivelvollisuus ei koske muita kuin asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä ja sellaista asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n säännöksiä. Kattavan valvonnan järjestäminen vaatisi myös muiden kiinteään omaisuuteen liittyvien osakeomistusten kattavaa rekisteröintiä, esityksessä todetaan.

Erityisesti meillä Kaakkois- ja Itä-Suomessa on paljon asunto-osakeyhtiöitä, joissa merkittävä osa osakkeenomistajista on venäläisiä. Tämä on johtanut Venäjän hyökkäyssodan aikana haasteisiin muun muassa vastikkeiden keräämisessä, mutta tähän onneksi saatiin helpotusta lakimuutoksen myötä, jolla helpotettiin asunto-osakkeiden hallintaanottoa. Eräs tunnistettu ongelma on kuitenkin viime vuosina ollut myös se, että venäläiset ovat käyneet asunto-osakkeiden osilla kauppaa niin, että sama asunto-osake saattaa olla useiden henkilöiden yhteisomistuksessa, jolloin yksittäinen henkilö omistaa esimerkiksi 10 tai 20 prosenttia osakkeesta. Ilmiötä nähtiin erityisesti korona-aikana, jolloin kiinteistön tai asunto-osakkeen omistus ja siitä huolehtiminen toimivat perusteena maahanpääsulle.

Toimenpidealoite TPA 26/2025 vp

On selvää, että tarvittaessa myös asunto-osakkeita ja niiden omistuksia voitaisiin käyttää väärin tarkoituksiin. Venäjän hallinto voi esimerkiksi painostaa kansalaisiaan, joilla tällaisia omistuksia on, erilaisiin toimiin. Lisäksi kiinteistönhankintoja koskevaa lainsäädäntöä voitaisiin mahdollisesti pyrkiä jopa kiertämään muuttamalla kiinteistöjä asunto-osakeyhtiömuotoisiksi.

Myös asunto-osakkeet ovat siis potentiaalinen keino laaja-alaiseen vaikuttamiseen, emmekä voi olla tässäkään suhteessa enää sinisilmäisiä. Suomen turvallisuusympäristö on perustavanlaatuisesti muuttunut. Edellä mainitun perusteella on selvää, että meidän tulee ulottaa kattava valvonta sekä EU- ja ETA-maiden ulkopuolisia ostajia koskeva luvanvaraisuuslainsäädäntö myös asunto-osakeyhtiöihin, jotta saadaan kattava kuva omistuspohjista ja siitä, etteivät vallitsevassa turvallisuustilanteessa myöskään tällaiset omistukset pääse meitä yllättämään.

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin lainsäädännön valmistelemiseksi kattavan valvonnan sekä EU- ja ETA-maiden ulkopuolisia ostajia koskevan luvanvaraisuuslainsäädännön ulottamiseksi koskemaan myös asunto-osakeyhtiöitä.

Helsingissä 8.4.2025

Suna Kymäläinen sd