

# MAANHANKINNAN RAJOITUKSET SUOMESSA

Pippola Aki

Opinnäytetyö  
Tekniikan ja liikenteen ala  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2017

Tekniikan ja liikenteen ala  
Maanmittaustekniikan ko  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Aki Pippola	Vuosi	2017
<b>Ohjaaja(t)</b>	Aune Rummukainen		
<b>Toimeksiantaja</b>	Lapin ammattikorkeakoulu		
<b>Työn nimi</b>	Maanhankinnan rajoitukset Suomessa		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	32 + 1		

---

Työn tavoitteena oli koota yhteen maanhankinnan rajoitukset Suomessa. Opinnäytetyö käsittelee myös yleisesti maanhankintaa Suomessa, maanhankinnan rajoitusten historiaa sekä tulevaisuuden näkymiä. Työ suoritettiin tutkimustyönä, jossa pääasiallisena lähteinä olivat lait, kirjallisuus ja verkkolähteet.

Maanhankinnan rajoituksilla on pitkä historia Suomessa. Rajoitusten tavoitteena oli rajoittaa maanomaisuuden keskittymistä liian harvoihin tai verovapaisiin käsiin, rajoittaa maan pirstoutumista liian pieniin osiin ja liian moniin käsiin sekä turvata maan säilyttäminen suvussa. Monista rajoituksista on luovuttu ajan myötä.

Voimassa oleviin rajoituksiin kuuluvat pääasiassa etuosto-oikeus ja lunastus. Ahvenanmaan maanhankintalaki rajoittaa myös kiinteistökauppaa maakunnassa. Muut erityiset maanhankinnan rajoitukset koskevat erityistiloja sekä hautausmaalueita.

Tulevaisuuden tavoitteena on siirtyä paperillisista asiakirjoista sähköisiin, ja saada kiinteistökaupat sekä kiinnityshakemukset Kiinteistöväihdännän palvelun piiriin vuoteen 2022 mennessä.

Avainsanat maanhankinta, rajoitukset, kiinteistö, kiinteistökauppa, kiinteistönluovutus

---

---

Technology,  
Communication and Transport  
Degree Programme of  
Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Aki Pippola	Year	2017
<b>Supervisor</b>	Aune Rummukainen		
<b>Subject of thesis</b>	Land Acquisition Restrictions in Finland		
<b>Number of pages</b>	32 + 1		

---

The objective of this thesis was to gather information about the restrictions of land acquisition in Finland. The general information, the restrictions, the history and the future of land acquisition were dealt with in the thesis.

The restrictions of land acquisition have a long history in Finland. The purpose of the land acquisition restrictions was to prevent from shattering land properties and to secure the land ownership in the family. Today many of the restrictions have been rejected. The main information sources were different laws, literature and Internet sources.

The first refusal right and expropriation are part of today's land acquisition restrictions. There are also some restrictions in Åland and in some specific real property units. The future goal is to replace paper documents with electric ones. In the year 2022 the National Land Survey of Finland has a goal to include all transfers of properties and mortgage applications in the electronic conveyance of property service.

**Key words** land acquisition, restrictions, real estate, transfers of properties, conveyance of real property

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	5
2 MAANHANKINTA SUOMESSA .....	6
2.1 Kiinteistökauppa .....	6
2.2 Muut luovutukset.....	8
2.3 Historia .....	12
3 MAANHANKINNAN RAJOITUKSET .....	15
3.1 Etuosto-oikeus.....	15
3.1.1 Etuosto-oikeuden rajoitukset .....	15
3.1.2 Etuosto-oikeuden käytäntö .....	17
3.2 Lunastus .....	18
3.3 Maanhankinta Ahvenanmaalla.....	20
3.4 Muut rajoitukset .....	22
4 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT .....	24
4.1 Sähköinen kiinteistökauppa .....	24
4.2 Ulkomaalaisten maanhankinta .....	25
5 POHDINTA.....	27
LÄHTEET .....	29

## 1 JOHDANTO

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittynä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja rasiteoikeudet. Suomessa on useita tapoja tulla kiinteistön omistajaksi. Kiinteistön voi ostaa, mutta sen voi myös saada esimerkiksi lahjana tai perintönä. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 1:2 §.)

Maanhankintaa on pyritty rajoittamaan ja ohjaamaan jo keskiajalta lähtien. Rajoituksia on ajan kuluessa lievennetty, sekä poistettu kokonaan lainsäädännöstä. Yleisesti kiinteistökauppa on myös kehittynyt helpottaakseen kuluttajien kiinteistön hankkimista.

Aihe on mielenkiintoinen, mutta myös ajankohtainen. Nykyään keskustellaan paljon siitä, tulisiko viranomaisten valvoa tai puuttua turvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden läheisyydessä oleviin maakauppoihin.

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on selvittää miten maanhankintaa rajoitetaan, ja koota rajoitukset yhteen. Opinnäytetyö on rajattu käsittämään koko Suomi. Tutkielman toisessa luvussa käsitellään erilaisia maanhankinnan tapoja Suomessa. Kolmannessa luvussa käydään läpi maanhankinnan rajoitusten historiaa. Neljäs luku käsittää voimassa olevat maanhankinnan rajoitukset Suomessa. Viidennessä luvussa käydään läpi tulevaisuuden näkymiä koskien maanhankintaa, sekä niiden rajoituksia. Viimeisessä luvussa pohditaan työn johtopäätöksiä, sekä tiivistetään työn olennainen sisältö.

## 2 MAANHANKINTA SUOMESSA

### 2.1 Kiinteistökauppa

Luovutukseen perustuva kiinteistön omistusoikeus voidaan saada kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Kiinteistön kauppa tehdään kirjallisesti, jolloin myyjän ja ostajan tulee allekirjoittaa kauppakirja. Myyjä sekä ostaja voivat käyttää halutessaan asiamiestä, joka on valtuutettu allekirjoittamaan kauppakirjan. Kauppakirjassa on oltava luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä, sekä ostaja, ja kauppahinta tai muu vastike. Kauppa vahvistetaan kaupanvahvistajalla, jonka tulee olla läsnä kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien kanssa, poikkeuksena sähköisesti tehtävä kauppakirja. (Maakaari 540/1995 2:1 §.) Kiinteistökauppaa on voinut käydä verkossa 1.11.2013 jälkeen käyttäen kiinteistökaupan verkkopalvelua. Palvelun ylläpitäjänä ja kehittäjänä toimii Maanmittauslaitos. Verkkopalvelussa voit ostaa tai myydä kiinteistön, hakea kiinnityksiä ja siirtää sähköisiä panttikirjoja. (Maanmittauslaitos 2013a.)

Kauppakirjan tai muun saantokirjan allekirjoittamisen jälkeen tulee hakea lainhuutoa. Sähköisessä luovutuksessa lainhuuto tulee automaattisesti vireille. Lainhuudossa kiinteistön omistusoikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa saannon allekirjoituksesta, mutta hakuajan ylittäessä määräajan, seurauksena on varainsiirtoveron korotus. (Maanmittauslaitos 2017a.) Lainhuudon tullessa vireille uusi omistaja merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja uusi omistaja voi halutessaan käyttää kiinteistöä velan vakuutena (Maanmittauslaitos 2017a). Lainhuudon vireille tulon jälkeen käynnistyvät mahdolliset toimitukset, kuten lohkominen. Lohkomisessa määräala muodostuu itsenäiseksi kiinteistöksi (Maanmittauslaitos 2017b).

Kuvio 1 esittää vuosien 2012–2016 kiinteistökauppojen lukumäärän kaava- ja kaavattomalla alueella. Vuonna 2016 kiinteistökauppoja tehtiin kaava-alueella koko maassa 24 483 kappaletta. Kaavattomalla alueella vastaava luku oli 35 001. Määrä on pienoinen nousu vuodesta 2015, jolloin kauppoja tehtiin 23 460 kappaletta kaava-alueella ja 34 601 kappaletta kaavattomalla alueella. Kaavattomalla alueella tehdään keskimäärin 11 000 kappaletta enemmän kiinteistökauppoja

kuin kaava-alueella. Viimeisen viiden vuoden aikana kiinteistökauppoja on tehty keskimäärin 24 158 kappaletta kaava-alueella, ja kaavattomalla alueella 35683 kappaletta. (Maanmittauslaitos 2016a).



	vuosi	Maa	Kiinteistökauppa - kaava lukumäärä kpl	Kiinteistökauppa - kaavaton lukumäärä kpl
1	2012	Koko maa	26491	36828
2	2013	Koko maa	23491	35289
3	2014	Koko maa	22865	36696
4	2015	Koko maa	23460	34601
5	2016	Koko maa	24483	35001

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen määrä (Maanmittauslaitos 2016a)

## 2.2 Muut luovutukset

**Tilusvaihto** on oikeustoimi, jossa vaihdetaan eri kiinteistöihin kuuluvia alueita keskenään. Tilusvaihto on vapaaehtoista, ja se perustuu osapuolien yhteiseen sopimukseen. Vaihdeettävien alueiden arvojen tulee olla samansuuruisia, mutta vähäinen arvoero voidaan tasoittaa myös rahalla. Tilustoimituksessa toteutetaan kiinteistöjen omistajien sopimus tilusvaihdosta. Tilustoimituksen suorittaa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri. Jos toinen osapuoli antaa vastikkeena muuta kuin rahaa, esimerkiksi asunto-osakkeita, kyseessä ei ole silloin tilusvaihto. (Maanmittauslaitos 2017c.)

Toimitusta tulee hakea kirjallisesti Maanmittauslaitoksesta erillisellä hakemuslomakkeella tai sähköpostiviestillä. Toimitus tulee vireille, kun toinen tai molemmat osapuolet toimittavat hakemuksen Maanmittauslaitokseen. (Maanmittauslaitos 2017c.) Maanmittaustoimituksena haettavassa tilusvaihdossa ei käytetä julkista kaupanvahvistajaa, eikä se aiheuta lainhuudatusvelvollisuutta. Tällöin tilusvaihdosta ei aiheudu maksettavaksi varainsiirtoveroa, vaan toimituksesta peritään ainoastaan kiinteistötoimitusmaksu. (Metsänhoitoyhdistys 2017.)

Kauppa- tai vaihtokirjalla toteutettava tilusvaihto tulkitaan kaupaksi, jolloin on käytettävä julkista kaupanvahvistajaa, ja osapuolille aiheutuu normaali lainhuudatusvelvollisuus. Vaihtokirjan on voinut tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen verkopalvelussa 1.3.2015 lähtien. Sähköisesti toimitetussa vaihdossa kaupanvahvistajaa ei tarvita, sillä kaupanvahvistus tapahtuu sähköisesti. (Annervo 2015, 7 – 9.) Kyseessä ei ole siis kiinteistönmuodostamislain mukainen tilusvaihto. Maanomistajat joutuvat maksamaan kaupastaan varainsiirtoveron, sekä kauppaa koskevat myös normaalit kiinteistökaupan luovutusvoittoveroa koskevat säännöt. (Metsänhoitoyhdistys 2017.) Vaihdon etuja ovat kiinteistön vaihtaminen ilman välkäsiä, kahden asunnon loukun välttäminen sekä kaupan helppous ilman rahoitusmurheita. (Annervo 2015, 7 – 9.)

Kiinteistön lahjoittamisella tarkoitetaan vastikkeetonta luovutusta. **Lahjaksi** voidaan luokitella myös sellainen luovutus, jossa vastike on hyvin alhainen. Kiinteis-



tön luovutusta lahjana koskee samat muotovaatimukset kuin kauppaakin. Kiinteistön lahjoitus on siis tehtävä maakaarella säädettyssä määrämuodossa, ja lahjan saajan on haettava saannolleen lainhuuto. (Kasso 2010, 220.) Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden sisällä lahjakirjan allekirjoittamisesta. Lahjasta tulee maksaa lahjaveron, jonka perinnästä vastaa verohallinto. (Maanmittauslaitos 2017d.)

Kiinteistön voi saada omistukseen myös **perintönä**. Kiinteistön omistuksen vaihtuessa testamentilla, tai perinnönjaon kautta, tulee hakea lainhuutoa kiinteistöomaisuuden kirjaamiseksi omiin nimiin. Kirjaamiseen vaadittaviin asiakirjoihin kuuluu perukirja liitteineen, mahdollinen testamentti liitteineen, ja selvitys sen lainvoimaisuudesta sekä mahdollinen perinnönjakosopimus. (Maanmittauslaitos 2017d.)

**Ositus ja omaisuuden erottelussa** kiinteistön omistus voi muuttua. Avioerosta johtuvan kiinteistön omistuksen muutoksesta tulee hakea myös lainhuutoa saamallaan kiinteistön osuudelle. Lainhuutoa varten tarvitsee ositus tai omaisuuden erottelusopimuksen, käräjäoikeuden ilmoituksen avioeron vireille tulosta ja mahdollisen tasingon maksukuitin veroineen. (Maanmittauslaitos 2017d.)

Valtio tai kunta voi **lunastaa** maa- ja vesialueita, esimerkiksi luonnonsuojelualueita tai lentokenttiä varten. Tällöin lunastus perustuu yleensä valtioneuvoston tai ympäristöministeriön myöntämään lunastuslupaan. Yleisen tarpeen vaatimasta tehtävästä huolehtiva yhtiö voi hakea myös lunastuslupaa. Tällainen yhtiö voi olla esimerkiksi sähköyhtiö. (Maanmittauslaitos 2017e.)

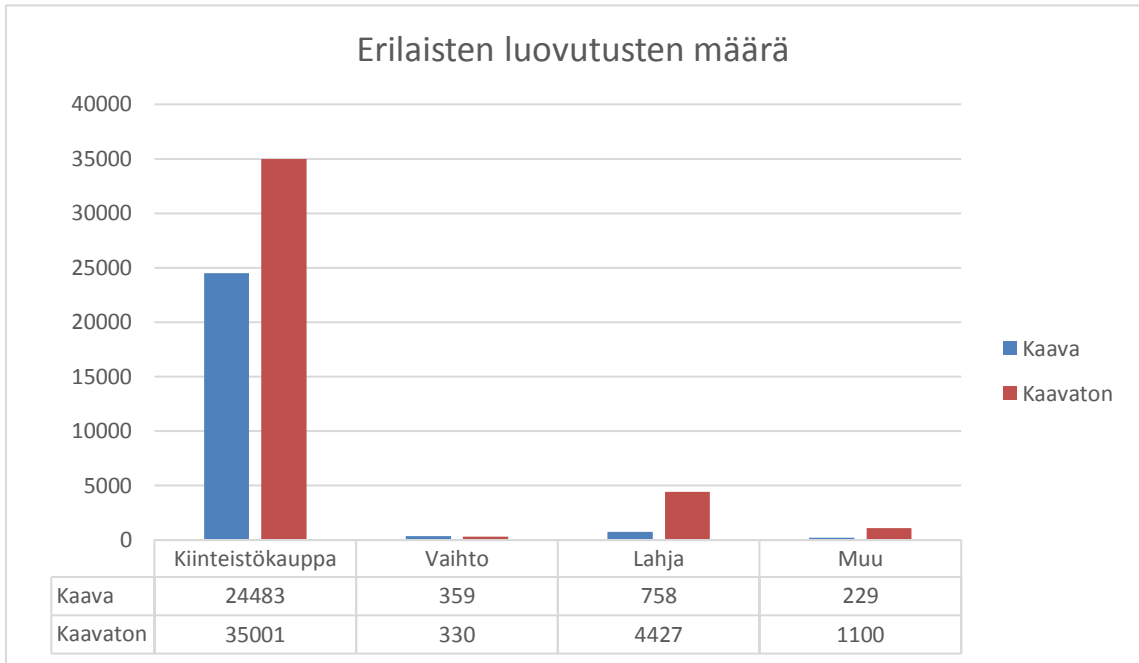
Yksityinen henkilö voi hakea lunastusta yhteisestä alueesta, joka kuuluu useaan kiinteistöön. Yhteisiä alueita voi olla esimerkiksi myllypaikka tai venevalkama, jotka ovat usein myös pinta-alaltaan pieniä. Kiinteistön omistaja voi useimmiten lunastaa yhteisen alueen itselleen, jos yhteinen alue haittaa siihen rajoittuvan kiinteistön käyttöä tai alueen käyttö on vähäinen. (Maanmittauslaitos 2017f.)

Lunastamista haetaan Maanmittauslaitoksesta, joko vapaamuotoisesti tai erillisellä lomakkeella. Hakemuksen käsittelyn jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa

hakijalle toimituksesta vastaavan toimitusinsinöörin, sekä arvion toimituksen aloittamisesta. Kokouskutsu lähetetään hakijan lisäksi kaikille yhteisen alueen osakkaille, ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen osakkaille. Toimituskokouksessa ratkaistaan toimitukseen kuuluvat asiat, kuten lunastamisen edellytykset, suoritettavat korvaukset, lunastettavan alueen haltuunoton ajankohta sekä toimituskustannusten maksuvelvollisuus. Yhteisen alueen lunastajan on maksettava korvauksen kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksesta, jonka jälkeen toimitus merkitään kiinteistörekisteriin. Merkinnän jälkeen lunastettu alue kuuluu virallisesti siihen kiinteistöön, johon se on toimituksessa siirretty. Lopuksi lunastajan tulee vielä hakea saamalleen omistusoikeudelle lainhuutoa, ja suoritettava lunastushinnasta varainsiirtovero. (Maanmittauslaitos 2017f.)

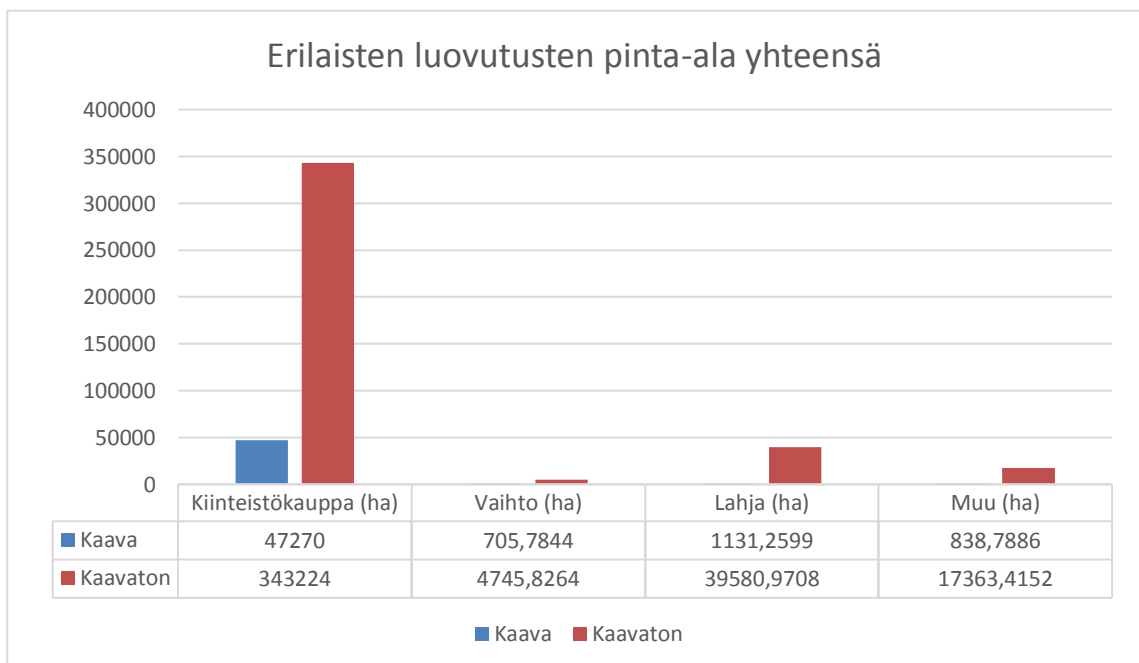
Tontin tai asemakaavan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta. Jos tällaisessa tilanteessa lunastusoikeuden hakijoita on useampi, silloin etuosto-oikeuden saa se jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Tilanteessa jossa osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeuden saa se joka vaatii lunastusta ensin. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 8:62 §.)

Kuviosta 2 osoittaa, että luovutuksista kiinteistökauppa on ylivoimaisesti yleisin tapa hankkia kiinteistöä. Vuonna 2016 Kiinteistökauppaa tehtiin kaava-alueella 24 483 kappaletta ja kaavattomalla alueella 35 001 kappaletta. Toiseksi eniten luovutuksia tehtiin lahjana kaavattomalla alueella, kappalemäärältään 4 427. Yhteensä luovutuksia tehtiin enemmän kaavattomalla alueella kuin kaava-alueella. (Maanmittauslaitos 2016b.)



Kuvio 1. Erilaisten luovutusten määrä (Maanmittauslaitos 2016b.)

Kuvio 3 havainnollistaa erilaisten luovutusten yhteispinta-alan. Kaavattomalla alueella kiinteistökauppojen pinta-ala yhteensä oli 343 224 hehtaaria, kun taas kaavoitetulla alueella pinta-ala oli 47 270 hehtaaria. Lahjana saatujen kiinteistöjen pinta-ala yhteensä oli kaavattomalla alueella hieman alle 40 000 hehtaaria. Muiden luovutusten pinta-ala kaavattomalla alueella oli noin 17 000 hehtaaria. (Maanmittauslaitos 2016b.)



Kuvio 3. Erilaisten luovutusten pinta-ala yhteensä (Maanmittauslaitos 2016b.)

### 2.3 Historia

Valtionvalta on jo keskiajalta nykypäivään saakka antanut osittamisen rajoittamista koskevia säännöksiä. Osittamisrajoituksilla on kolme keskeistä päämäärää: rajoittaa maanomaisuuden keskittymistä liian harvoihin tai verovapaisiin käsiin, rajoittaa maan pirstoutumista liian pieniin osiin ja liian moniin käsiin, sekä turvattava maan säilyttäminen suvussa. Näihin tavoitteisiin pyrittiin useilla sääöksillä, joista veronalaisen maan vähentämiskielto, osittamisrajoitukset ja sukulunastus olivat tärkeimmät. (Vitikainen 2011, 5 – 7.)

Veronalaisen maan vähentämiskielolla pyrittiin estämään maaveron maksajien lukumäärän väheneminen. Tilojen osittamista on pyritty rajoittamaan 1500-luvulta lähtien, jotta tilat säilyisivät ”itsekkannattavina”. Tällä estettiin veronmaksukyvyyn heikkeneminen. Sukulunastuksesta säädettiin vuoden 1734 lain maakaassa. Säännösten mukaan myyjän lähisukulaisilla oli oikeus lunastaa täydestä kauppahinnasta kiinteistö, jonka myyjä tahtoi luovuttaa vieraalle. Sukulunastusoikeus kumottiin Suomessa vasta lailla lainhuudatuksesta ja kiinteistösäännön moittimisajasta vuonna 1930. (Vitikainen 2011, 5 – 7.)

Vuonna 1908 ensimmäisillä ja toisilla valtiopäivillä käsiteltiin puutavarayhtiöiden maanhankintaa rajoittavaa lakia. Eduskunnassa ja valiokunnissa käyty keskustelu painottui maanhankinnasta aiheutuviin yhteiskunnan ongelmiin kuten maanomistuksen keskittymiseen rikkaille, tilattoman väestömäärän kasvuun, maatalouden rappeutumiseen sekä taloudellisen eriarvoisuuden lisääntymiseen. 20.10.1908 eduskunta hyväksyi lopullisesti asetuksen puutavarayhtiöiden maanhankinnan rajoittamisesta. Suurruhtinas hyväksyi asetuksen vasta vuonna 1915, koska venäläismielinen senaatti ja keisari olivat haluttomia toteuttamaan eduskunnan tahtoa. (Karjalainen 2000, 174–177.)

Lain mukaan ainoastaan maatalouden kannalta käyttökelpoisen maan hankinta oli kielletty puutavarayhtiöiltä. Laki oli monilta osin puutteellinen, ja sen seurauksena yhtiöillä oli hyvät mahdollisuudet lain kiertoon. Esimerkiksi ne yritykset, jotka ilmoittivat toimialakseen minkä tahansa muun elinkeinoalan, jäivät asetuksen ra-

joitteiden ulkopuolelle. Myös yhtiöiden omistajat pystyivät omissa nimissään ostaa laillisesti tiloja viljelyksineen, joita käytettiin suoraan yhtiön tarpeisiin. (Karjalainen 2000, 174–177.)

Jatkosodan ja Lapin sodan jälkeen vuonna 1945 alkoi uusi asutusurakka, jota varten säädettiin uusi maanhankintalaki. Se annettiin samoihin aikoihin kuin koko 2. maailmansota oli Euroopan osalta päättymässä. Maansaantiin oikeutettuja olivat siirtoväki, rintamamiehet, sotalesket ja – orvot sekä henkilöt, jotka asutustoiminnan seurauksena menettivät työpaikkansa. Lisämaata voitiin antaa myös liian pieniksi katsotuille tiloille. Maata käytettiin noin 2,8 miljoonaa hehtaaria, josta noin 1,3 miljoonaa oli valtion maata. Loput 1,5 miljoonaa hehtaaria hankittiin pääosin pakkolunastamalla, mutta myös vapaaehtoisilla kaupoilla. (Virtanen 2006, 7–9.)

Vuonna 1977 säädettiin laki kunnan etuosto-oikeudesta. Lain mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Laki ei estä myyjää vapaasti päättämästä kiinteistön kaupasta, vaan kunta tulee ostajan tilalle. Myyjän aseman kannalta tällä ei ole käytännössä merkitystä, mutta ostajan asemaa se rajoittaa. (Kasso 2010, 177.)

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuksien lunastuksesta tuli voimaan vuonna 1978. Laki mahdollistaa muun muassa kiinteistöjen pakkolunastamisen tietyissä tapauksissa vastoin kiinteistön omistajan tahtoa. Tämä laki on vielä voimassa, ja onkin yksi maanhankinnan rajoituksista. (Kasso 2010, 183.)

Vuonna 1979 tuli voimaan laki, joka oli merkittävä rajoitus maa- ja metsätalousmaan hankkimisessa. Lain mukaan maa- ja metsätalousmaan ostajan tuli hankkia maanhankintalupa ennen kuin ostaja on oikeutettu ostamaan kyseinen maa. Lupaviranomaisena toimi maataloustoimisto. (Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 391/1978 1:1 – 4§.) Alkuvuosina maanhankintalupajärjestelmää sovellettiin tiukasti. Vuosina 1979 – 1990 lupia evättiin 1 926 kappaletta, noin 160 kappaletta joka vuosi. Tämä käsitti maa- ja metsätalousmaata noin 108 000 hehtaaria. Kaikista maan luovutuksista evättyjen lupien osuus oli ollut noin 2 prosenttia. Kielteisen maanhankintalupapäätöksen seurauksena maata joko ostettiin valtiolle, tai myytiin suoraan sellaiselle jolle lupa on voitu myöntää.

(Hallituksen esitys 197/1997.) Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata kumottiin vuonna 1998, jonka jälkeen maa- ja metsätalousmaan hankkimista ei enää rajoiteta millään tavalla (Kasso 2010, 177).

Ulkomaalaisten tai ulkomailla asuvien maanhankintaa rajoitettiin ulkomaalaislailla, joka astui voimaan 1939. Lain mukaan ulkomaalainen henkilö, yhtiö, osuuskunta, yhdistys, säätiö tai muu yhteisö ei saanut omistaa, eikä viittä vuotta pidempää aikaa vuokrata tai hallita kiinteää omaisuutta Suomesta, ilman valtionneuvoston kussakin tapauksessa antamaa lupaa. (Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita 219/1939 1:1 §).

Vuonna 1993 Suomi alkoi toteuttaa Euroopan sisämarkkinoiden avaamista sallimalla ulkomaalaisille kiinteistöjen oston. Alussa seurattiin lain voimin sitä, nostavatko ulkomaalaiskaupat kiinteistöjen hintoja. Oletus oli, että saksalaiset tulevat Suomeen, ja ostavat kaikki rantakiinteistöt. Seitsemän vuotta ulkomaalaisten kiinteistökauppoja seurattiin, ja todettiin, ettei keskieurooppalaisesta ollut uhkaa Suomelle. Vuonna 2000 kiinteistökauppa vapautettiin täysin, eikä tänä päivänäkään ulkomaalaisten kauppaa rajoiteta, vaan kaikilla on samanlaiset oikeudet hankkia kiinteistöjä Suomesta. Ulkomaalaiset ostivat maata noin 300 kiinteistöä vuodessa. Ostajina olivat ruotsalaiset, venäläiset, keskieurooppalaiset sekä sattunnainen joukko ympäri maailmaa. (Väänänen 2011.)

### 3 MAANHANKINNAN RAJOITUKSET

#### 3.1 Etuosto-oikeus

Kunta voi rajoittaa maanhankintaa käyttämällä etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan väliintulo-oikeutta vapaaehtoisissa kiinteistökaupoissa. Kunnan käyttäessä etuosto-oikeutta, se lunastaa myydyn kiinteistön myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Näin ollen kunta asettuu ostajan tilalle, jolloin se saa kaupassa olevan kiinteistön noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. (Kasso 2005, 209.) Etuosto-oikeus toteutuu usein taajamissa ja taajamien lievealueilla. Valtion väliintulo-oikeutta kutsutaan lunastusoikeudeksi, joka on samankaltainen maaseutukiinteistöjen pakkohuutokaupassa. (Hollo 2006, 153.) Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (Etuostolaki 608/1977 1:1 §). Kaupan kohteen käsittäessä alueita tai omaisuutta eri kuntien alueelta kohdistuu etuosto-oikeus koko kaupan kohteeseen (Hollo 2006, 154). Tilanteessa, jossa luovutuskirjalla on myyty kahden tai useamman kunnan alueella olevia kiinteistöjä, etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta (Etuostolaki 608/1977 1:3 §). Etuosto-oikeus käsittää samalla luovutuskirjalla myydyn kiinteän ja irtaimen omaisuuden kokonaisuudessaan. Ellei toisin ole sovittu, irtain omaisuus siirtyy kunnalle. Tämä johtuu myyjän ja ostajan sopimuksesta, joka voi koskea kiinteistö kaupan ohella muutakin omaisuutta. (Hollo 2006, 154) Etuosto-oikeus koskee kokonaisen kiinteistön lisäksi määrääosaa kiinteistöstä, sekä kiinteistöstä luovutettua määrääalaa. (Etuostolaki 608/1977 1:4 §.)

##### 3.1.1 Etuosto-oikeuden rajoitukset

Yleisellä tasolla etuosto-oikeuden käyttötilanteet ovat avoimet, mutta kunnan etuosto-oikeudella on kuitenkin myös rajoituksia. Yksi rajoituksista koskee ostettavan kiinteistön pinta-alaa. (Hollo 2006, 154.) Etuosto-oikeutta ei saa käyttää, jos kiinteistö tai samalla kauppakirjalla myydyt useammat kiinteistöt yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän.

Tämän rajoituksen toimeenpanoa saatetaan pyrkiä vaikeuttamaan pilkkomalla kaupan kohde eri sopimuksin sellaisiin alueisiin, ettei vaadittu 5 000 neliömetrin pinta-ala täyty. Lain kiertämisen mahdollisuuden estämiseksi on kehitetty yhteenlaskusääntö. Säännön mukaan samojen osapuolten kesken suoritettujen kauppojen kohteiden pinta-alat voidaan laskea yhteen. (Hollo 2006, 159.) Laskennassa otetaan huomioon saman ostajan ja saman myyjän välillä samassa kunnassa tehdyt kiinteistökaupat kahden viimeisen kuluneen vuoden aikana. Tämä koskee myös kauppvoja, joissa kiinteistön luovuttajana tai saajana on yhteisö, josta toinen osapuoli omistaa yli puolet, sekä kaupat joissa kiinteistö on kolmannen kautta siirtynyt samalta myyjältä samalle ostajalle. (Hollo 2006, 154–155.)

Etuostoissa on myös yleinen kokonaisharkintaan perustuva lainkiertämissäännös, jota soveltamalla kunta pääsee käyttämään etuosto-oikeuttaan, vaikka etuosto-oikeuden käyttämisen määräaika olisi umpeutunut (Hollo 2006, 159). Tässä tapauksessa käräjäoikeus voi kunnan vaatimuksesta päättää, ettei ehto tai toimenpide sido kuntaa, eikä näin ole esteenä käyttää etuosto-oikeuttaan. Kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. (Etuostolaki 608/1977 5:21a §). Ainoa poikkeava pinta-alavaatimus on pääkaupunkiseudulla. Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus, mikäli kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala ylittää 3 000 neliömetrin. Jos kunta on määrännyt alueen kehittämisalueeksi, voi se käyttää etuosto-oikeuttaan pinta-alavaatimuksesta huolimatta (Hollo 2006, 155.)

Toinen rajoituksista koskee myyjän ja ostajan henkilökohtaisia suhteita. Etuosto-oikeutta ei voi käyttää tilanteissa, joissa ostajana on myyjän puoliso, tai henkilö joka perintökaari lain mukaan voisi periä myyjän tai tällaisen henkilön puoliso, niin kutsuttu sukulaisuusrajoitus. Kuitenkin rajoitus poistuu, jos kiinteistö luovutetaan yhteisesti edellä mainitun henkilön lisäksi muulle ostajalle. (Hollo 2006, 155.)

Etuoosto-oikeutta rajoittaa myös kohtuusperusteinen rajoitus, joka voi rajoittaa tilanteessa, jos kaikki olosuhteet huomioon ottaen oikeuden käyttämistä pidettäisi kohtuuttomana. Kohtuusperusteinen rajoitus voi tulla käytäntöön, jos kysymyksessä on osapuolten pitkäaikaiseen elämysuhteeseen perustuva luovutus, jonka tarkoitus on turvata tai säilyttää saajan asema. (Hollo 2006, 155.)



Kunnan etuosto-oikeutta on myös rajoitettu muun julkisyhteisön kanssa tehdyissä kiinteistökaupoissa. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta kun ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos (Etuostolaki 608/1977 1:5 §). Valtion ollessa myyjänä, on kunnalla eräitä poikkeustapauksia lukuun ottamatta etuosto-oikeus. Tällaisia poikkeustapauksia ovat esimerkiksi tilanteet, joissa eduskunta on nimenmynyt suostumuksessaan luovutuksensaajan, tai kiinteistö myydään sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta. (Hollo 2006, 155–156.)

### 3.1.2 Etuosto-oikeuden käytäntö

Kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä kunta voi ilmoittaa etukäteen, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeutta. Kunta ei ole kuitenkaan velvollinen antamaan ennakoilmoitusta, vaikka kiinteistön omistaja sitä pyytäisi. Ilmoitus sitoo kuntaa kahden vuoden ajan hakemuksessa mainituilla ehdoilla, eikä se voi käyttää etuosto-oikeuttaan jos ennakoilmoitus oikeuden käyttämättä jättämisestä on tehty. (Kasso 2010, 180.)

Kaupanhahvistajan tulee lain mukaan ilmoittaa viipymättä luovutuksen vahvistamisesta sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 1:6 §). Kun kunta on saanut tietää kiinteistökaupasta, etuosto-oikeuden käytön mahdollisuus tulee ajankohdaiseksi. Mikäli kunta harkitsee etuostoa ja kohde täyttää etuoston edellytykset, tulisi kunnan tiedustella myyjältä mahdollisista muista ehdoista, jotka eivät ilmene kauppakirjasta. Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä, sekä siitä ilmoittaminen kirjaamisviranomaiselle tulee tehdä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Ilmoitus etuostopäätöksestä tehdään maanmittaustoimistolle, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. (Etuostolaki 608/1977 2:8–9 §.)

Kunnan tulee ilmoittaa päätöksestä myös viivytyksettä ostajalle ja myyjälle. Ilmoitus toimitetaan hallintolain 60 §:n mukaisesti todisteellisena tiedoksiantona. Kunnan laiminlyödessä tiedoksiantoa, se menettää etuosto-oikeutensa. (Etuostolaki 608/1977 2:9–10 §.) Etuosto-oikeuden käyttämisestä tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Etuosto-oikeus on saatettu loppuun silloin, kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman, silloin myös

merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä poistetaan. Tämän jälkeen ostajan tulee toimittaa kunnalle luovutuskirja, ja haltuun saamansa kiinteistöä koskevat asiakirjat, joilla on merkitystä kunnalle kiinteistön uutena omistajana. (Etuostolaki 608/1977 2:11–13 §.)

### 3.2 Lunastus

Maanhankinnan tai sen omistamista rajoittavana tekijänä voidaan pitää kiinteistön pakkolunastamista. Pakkolunastamisen perusteita löytyy maankäyttö- ja rakennuslaista, sekä laista kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. (Kasso 2010, 2015). Lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta, taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää, tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta, sekä lakkauttaa erityinen oikeus (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 608/1977 1:3 §). Lunastuksen edellytys on, että yleinen tarve sitä vaatii. Tilanteessa, jossa lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla, tai jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty, lunastusta ei saa panna toimeen (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 608/1977 1:4 §).

Usein lunastukseen oikeutettu pyrkii vapaaehtoiseen luovutukseen kiinteistön omistajan kanssa, mutta usein se kaatuu erimielisyyteen korvauksen suuruudesta. Lunastusta käyttävät tavallisimmin kunnat, mutta lunastusta voi hakea myös yhteisö, joka osoittaa yleisen tarpeen vaativaa lunastusta ja esittää luotettavan selvityksen siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen. (Kasso 2010, 215.)

Lunastusta voidaan toteuttaa jonkin muun kiinteistötoimituksen yhteydessä, kuten esimerkiksi tontin osan lunastus, vesijätön lunastus tai ratatoimitus (Maanmittauslaitos 2017e). Lunastuslupan antaa hakemuksesta valtioneuvosto yleisistunnossaan, mutta joissain tapauksissa myös Maanmittauslaitos (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 2:5 §). Erillistä lunastuslupaa ei tar-

vita, jos lunastaminen perustuu vahvistettuun asemakaavaan. Kunnalla on oikeus lunastaa katu- tai virkistysalueita maankäyttö ja rakennuslain nojalla. Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu Maanmittauslaitoksen määräämä toimitusinsinööri sekä kaksi uskottua miestä. Maanomistajille sekä lunastuksen hakijalle lähetetään kutsukirje toimitusinsinöörin toimesta vähintään kymmenen päivää ennen kokousta. Toimituskokouksia tarvitaan yleensä yhdestä kolmeen. Lunastustoimituksesta voi valittaa maaoikeuteen 30 päivän kuluessa. (Maanmittauslaitos 2017e.)

Lunastustoimituksessa vahvistetaan lunastuksen kohde, laaditaan omaisuudesta selitelmä, toimitetaan tarpeelliset tilus- ja yksityisten teiden järjestelyt sekä päätetään vahinkojen korjaamisesta. Korvauksien määrästä, sekä toimituskustannusten suorittamisesta päätetään myös lunastustoimituksessa. (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977 3:15 §.)

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Korvaus koostuu kohteen-, haitan ja vahingonkorvauksesta. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään maksettavaksi käyvän hinnan mukainen korvaus. (Kasso 2010, 184.) Lunastettaessa omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa, taikka ammattiinsa tai elinkeinonsa harjoittamiseen, on kohteen korvaus määrättävä niin suureksi kuin on tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseksi (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977 3:32 §).

Lunastuslain 31 § mukaan hankittaessa julkisyhteisölle omaisuutta yhdyskuntarakentamista varten alueelta, ei kohteen korvausta laskettaessa oteta huomioon maan arvonnousua kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen. Tämä koskee muuta omaisuutta kuin omistajan pääasiallisesti asumiseen tai ammatin tai elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettua omaisuutta. Arvonnousu jätetään huomioon ottamatta enintään 7 vuotta lunastuksen vireille panon edeltäneestä päivästä lähtien. (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977 3:31 §.)

Korvaukset maksetaan kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksesta. Toimitus merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen kun korvaukset on maksettu, ja toimitus on saanut lainvoiman. (Maanmittauslaitos 2017e.)

Vuonna 2015 maankäyttö- ja rakennuslain perusteena lunastustoimituksia tuli vireille 113 kpl ja loppuun saatettiin 102 kpl (Taulukko 2). Voimansiirtolaitteiston perusteena tehtyjä lunastuksia tuli vireille 28 kpl, ja loppuun saatettuja lunastuksia tehtiin 24 kpl. Suojelualueen sekä ratatoimituksen perusteena tehtyjä lunastuksia saatettiin loppuun 10 kpl. Vuoden 2015 viimeisenä päivänä lunastustoimituksia oli vireillä kaiken kaikkiaan 376 kappaletta. Lunastustoimituksia loppuun saatettiin yhteensä 199 kappaletta. Vuonna 2015 suoritettujen korvausten määrä eri lunastusperusteiden mukaan oli yhteensä 6 567 652 €. (Maanmittauslaitos 2015a, 12)

Taulukko 1 Lunastustoimitukset vuonna 2015 (Maanmittauslaitos 2015a, 12).

Lunastusperuste / Inlösningsgrund	Toimituksia vireille Anhängiggjorda förrättningar	Toimituksia loppuunsaat. Slutförda förrättningar	Toimituksia vireillä 31.12.2015 Anhängiga förrättningar 31.12.2015	Maa- ja metsätalouden korkeimmassa oikeudessa Has jorddomstolen eller högsta domstolen
Maankäyttö- ja rakennuslaki / Markanvändnings- och bygglag	113	102	181	28
Voimansiirtolaitteisto / Kraftöverföring	28	24	92	4
Ratatoimitus / Järnvägsförrättning	13	10	37	0
Suojelualue / Skyddsområde	4	10	9	2
Muu / Annan	29	53	57	8
<b>Yhteensä / Summa</b>	<b>187</b>	<b>199</b>	<b>376</b>	<b>42</b>

Korvaukset eri lunastusperusteiden mukaan v. 2015, yht. 6 567 652 €

### 3.3 Maanhankinta Ahvenanmaalla

Ahvenanmaan maanhankintaa alettiin rajoittaa vuonna 1975, jolloin tuli voimaan Ahvenanmaan maanhankintalaki. Lain mukaan ne joilla ei ole Ahvenanmaan kotiseutu-oikeutta, eivät saa hankkia tai hallita kiinteää omaisuutta maakunnassa ilman maakuntahallituksen lupaa. (Ahvenanmaan maanhankintalaki 3/1975 1:2 §.)

Ahvenanmaan maakunnalla on itsehallinto, josta säädetään Ahvenanmaan itsehallintolaissa. Voimassa oleva Ahvenanmaan itsehallintolaki on järjestyksessään

kolmas ja se tuli voimaan 1.1.1993. Laissa säädetään muun muassa kotiseutuoi-  
keudesta, maakunnan sekä valtakunnan toimivallasta sekä kielisäännöksistä.  
(Ahvenanmaan itsehallintolaki 1144/1991 1:1–5 §.)

Ahvenanmaan maanhankinnasta säädetään erikseen Ahvenanmaan maanhan-  
kintalaissa 3/1975. Lain 2§ mukaan

”Henkilö, jolla ei ole Ahvenanmaan kotiseutu-oikeutta, samoin kuin  
yhtiö, osuuskunta, yhdistys, muu yhteisö, laitos, säätiö tai yhtymä ei  
saa ilman maakunnanhallituksen kussakin tapauksessa erikseen an-  
tamaa lupaa omistusoikeuksin hankkia taikka vuokra- tai muun sopi-  
muksen nojalla hallita kiinteätä omaisuutta maakunnassa.”

Tässä laissa säädetty kiinteän omaisuuden hankkiminen koskee myös kiinteistön  
määräalaa, sekä luovutuksella hankittua osuutta kuolinpesästä, joka omistaa tai  
hallitsee kiinteää omaisuutta. (Ahvenanmaan maanhankintalaki 3/1975 1:2§.)  
Maanomistussäännöksillä pyritään siihen, että Ahvenanmaalla kiinteä omaisuus  
säilyisi paikallisväestön omistuksessa (Lindfors 2014, 8).

Kotiseutu-oikeus on lain nojalla sillä, jolla oli kotiseutu-oikeus nykyisen lain voi-  
maan tullessa Ahvenanmaan itsehallintolain (670/1951) nojalla, ja alle 18 vuoti-  
aalla lapsella, joka on Suomen kansalainen, ja asuu maakunnassa, jos hänen  
isällään tai äidillään on kotiseutu-oikeus (Ahvenanmaan itsehallintolaki 1144/1991  
2:6 §).

Kotiseutu-oikeuden voi myös hakea hakemuksella. Maakuntahallitus myöntää ko-  
tiseutu-oikeuden Suomen kansalaiselle, joka on muuttanut maakuntaan, jolla on  
keskeytyksettä ollut siellä varsinainen asunto ja koti vähintään viiden vuoden  
ajan, sekä jolla on tyydyttävä ruotsin kielen taito. Maakuntahallitus voi erityisestä  
syystä myöntää kotiseutu-oikeuden sellaiselle, joka ei täytä näitä säädettyjä vaa-  
timuksia. Maakuntahallitus voi myös jonkin painavien syiden takia evätä kotiseu-  
tu-oikeus hakemuksen. (Ahvenanmaan itsehallintolaki 1144/1991 1: 7–8 §.) Koti-  
seutu-oikeuden menettää silloin, jos henkilö on asunut 5 vuotta muualla kuin Ah-  
venanmaalla, tai hän menettää Suomen kansalaisuuden (Lindfors 2014, 8).

Kotiseutuoikeuden omistava henkilö voi siis hankkia vapaasti kiinteää omaisuutta Ahvenanmaalla. Henkilöllä, jolla ei tätä kotiseutuoikeutta ole, on kuitenkin jotain mahdollisuuksia kiinteistön hankkimiseen. Maakunnan hallituksen lupa vaaditaan aina tällaiselta henkilöltä, mutta myös yhtiöiltä ja muilta oikeushenkilöiltä. Ahvenanmaalla vakituisesti asuvalle voidaan myöntää lupa omistaa asunto, joka sijaitsee kaavoitetulla alueella olevalla tontilla, esimerkiksi Maarianhaminassa. Syksyllä 2011 tulleen muutoksen jälkeen henkilö, jolla ei ole kotiseutuoikeutta voi ostaa kaavoitetulta alueelta vakituisen asumiseen tarkoitetun rantatontin. (Norden 2017.) Kotiseutuoikeudeton henkilö voi myös ostaa osakehuoneiston, sekä rakentaa talon hankkimalleen kaavoitetulle tontille (Lindfors 2014, 8).

### 3.4 Muut rajoitukset

Hautausmaan vuokra- tai muun käyttöoikeuden tulee olla määräaikainen, vähintään 130 ja enintään 200 vuoden pituinen, ja sen tulee käsittää koko kiinteistön alue. Hautausmaa-alueen muodostamista kiinteistöksi edellyttää se, ettei siihen kohdistu kiinnityksiä, eikä muita kirjattuja erityisiä oikeuksia. Hautausmaan ylläpitäjä voi luovuttaa hautausmaa käytössä olevan kiinteistön tai siihen kuuluvan alueen vain sille, jolla on hautausoimilain mukainen oikeus hautausmaan ylläpitoon. Muu luovutus on mitätön. (Hautausoimilaki 457/2003 4:9 §.)

Eryistiloiksi kutsutaan ryhmää, jonka muodostavat poro- ja porotaloustitilat, koltatilat sekä luontaiselinkeinotilat. Tällaisiin tiloihin kohdistuu vallintarajoituksia, joiden vuoksi niiden eteenpäin luovuttaminen vaatii ELY-keskuksen luvan. Luovutuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä kauppaa, lahjaa, ositusta, jakoa, vaihtoa tai vuokrausta. Tiloja koskevat luovutusrajoitteet ovat kiinteistötietojärjestelmässä kunkin kiinteistön tiedoissa. (Kurkkio 2016, 33.)

Porotilalain mukaiset vallintarajoitukset ovat toistaiseksi voimassa olevia kauppakirjan allekirjoituksesta, tai mahdollisen hinnanvahvistamispäätöksestä alkaen. Porotalouslain mukaisen tilan vallintarajoitus on voimassa 15 vuotta alkaen lisäalueesta tehdyn kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Porotilaa tai porotaloustitilaa ei saa luovutusrajoitusten mukaan luovuttaa muulle kuin poronhoidon tai porotalouden harjoittajalle ilman erityistä syytä. (Kurkkio 2016, 33.)

Eräiden kolttien asuttamisesta annetun lain mukaan luovutusrajoitukset ovat voimassa 50 vuotta, vanhemman Kolttilain mukaiset rajoitukset 30 vuotta ja uudemman Kolttilain mukaiset rajoitukset 20 vuotta, alkaen tilasta tai lisäalueesta tehdyn kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Kolttilalle luovutuksen voi saada henkilö, joka on Inarin kunnassa asuva täysivaltainen koltta, joka ei ennestään omista kolttilaa tai luovutuksensaaja on henkilö joka voisi periä luovuttajan. (Kurkkio 2016, 34.)

Luontaiselinkeinoiloja koskevat luovutusrajoitukset ovat voimassa 30 vuotta alkaen tilan tai lisäalueen tehdyn kauppakirjan allekirjoituspäivästä lähtien. Luovutuslupa myönnetään luontaiselinkeinotilalle, jos luontaiselinkeinotilan luovutuksensaaja on asunut luovutusajankohtaa edeltävät viisi vuotta luontaiselinkeinoalueella. Ehtona on myös se, että luovutuksensaaja saa tai tulee ilmeisesti saamaan pääasiallisesti tai kokonaan toimeentulonsa luontaistaloudesta. (Kurkkio 2016, 34.)

## 4 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

### 4.1 Sähköinen kiinteistökauppa

Tänä päivänä kauppoja voidaan tehdä verkossa entistäkin enemmän. Kiinteistö ja maakauppa eivät ole poikkeus. Kiinteistökaupan on voinut tehdä sähköisesti 1.11.2013 jälkeen Maanmittauslaitoksen tarjoamassa kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Sen käyttö on turvallista, vaivatonta sekä edullista. Myyjä ja ostaja tarvitsevat vain tietokoneen jossa on toimiva selain, sekä käyttäjällä tulee olla pankkitunnukset, mobiilivarmenne tai sähköinen henkilökortti tunnistautumista varten. Verkkopalvelussa voit myös luovuttaa vuokraoikeuden, hakea kiinnityksiä, hakea sähköisen panttikirjan siirtoa sekä ilmoittaa kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevasta muutoksesta. Verkkopalvelun käyttö vähentää paperisotaa sekä esimerkiksi tarjoaa valmiita malleja kauppakirjan laatimiseen. (Maanmittauslaitos 2013b.)

Laatunmaa on osa Metsähallitusta, jolla on myynnissään metsähallituksen metsää: isoista tiloista pienempiin palstoihin, laaja kirjo tontteja, rakennuksia sekä erikokoisia metsäpalstoja. Alkuvuonna 2016 Laatunmaa otti myös käyttöönsä Maanmittauslaitoksen tuottaman kiinteistökaupan verkkopalvelun. Ennen vuotta 2017 sähköistä palvelua on käytetty reilussa 60:ssä Metsähallituksen kiinteistökaupassa. (Laatunmaa 2017.)

Kaikkea verkkopalvelussa ei voida kuitenkaan suorittaa. Saannoista ositusta, lunastusta, testamenttia sekä perinnönjakosopimusta ei voida suorittaa sähköisesti. Palvelussa ei myöskään voi luovuttaa useampaa kohdetta yhdellä luovutuskirjalla. (Kiinteistöasiat 2017.) Palvelua uudistetaan ja kehitetään tarpeen mukaan. Viimeisin päivitys tehtiin 9.2.2017, jossa keskeisimmät uudet ominaisuudet olivat luovutuskirjan lukitseminen ja asiointimaksun maksamisen mahdollistaminen myös ostajalla sekä palvelun nimen muutos Kiinteistövaihdannan palveluksi. (Maanmittauslaitos 2017g.)

Tulevaisuuden näkymät maanhankinnalle ja kiinteistökaupalle keskittyvät selkeästi verkkoon siirtymiseen. Kesäkuun 2015 aikana tehtiin keskimäärää enemmän



sähköisiä kauppoja ja kiinnityshakemuksia sekä sähköisten panttikirjojen siirtoja koko kiinteistö verkkopalvelun olemassaolon ajalta laskettuna. Kauppakirjoja on vastaanotettu puolentoista vuoden aikana sähköisesti keskimäärin 53 kappaletta kuukausittain. Kesäkuussa 2015 niitä tehtiin verkkopalvelussa peräti 76 kappaletta. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Tulevaisuudessa pyritään myös siirtymään entistä enemmän asiakirjojen paperillisesta muodosta sähköiseen. Maakaari muuttuu 1.6.2017 alkaen niin, että kiinnityksen vahvistamisessa ja kiinnityksen muuttamisessa ei enää anneta kirjallisia panttikirjoja, vaan niistä myönnetään vain sähköisiä panttikirjoja. Samana vuonna syksyllä tehdään myös massakonversio, jossa suurin osa kirjallisista panttikirjoista muunnetaan sähköisiksi. (Maanmittauslaitos 2017g.) Maanmittauslaitoksen johtavan asiantuntijan Satu Dahlqvistin mukaan tavoitteena on saada kaikki kiinteistökaupat, sekä kiinnityshakemuksen Kiinteistövähdannan palvelun piiriin vuoteen 2022 mennessä (Maanmittauslaitos 2017h).

#### 4.2 Ulkomaalaisten maanhankinta

Maanmittauslaitos julkaisee joka vuosi tilastotietoja kiinteistökaupoista. Tilasto ulkomaalaisten ostamista kiinteistöjen jakoperusteet ovat muut pohjoismaat, muut EU –valtiot, Venäjä sekä muut maat. Vuonna 2016 ulkomaalaiset tekivät kiinteistökauppoja 708 kappaletta. Yhteenlaskettu arvo oli noin 101 miljoonaa euroa. Eniten kiinteistöjä ostivat muista EU valtiosta tulevat, jotka tekivät kauppoja yhteensä 344. Vuonna 2016 venäläiset tekivät 149 kiinteistökauppaa. Tulos on laskenut vuodesta 2011, jolloin venäläiset tekivät Suomessa jopa 569 kappaletta kiinteistökauppaa. Ulkomaalaiset ostivat Uudeltamaalta yhteensä 181 kiinteistöä, joka oli enemmän kuin muissa maakunnissa. Toiseksi suosituin maakunta oli Etelä-Karjala, jossa tehtiin yhteensä 68 kiinteistökauppaa. (Liite 1.)

Venäläisten asuntokauppa Suomessa on kuitenkin kääntymässä nousuun neljä vuotta kestäneen yhtäjaksoisen alamäen jälkeen. Viime vuoden tulos on kuitenkin kaukana huippuvuodesta 2008, jolloin venäläiset ostivat Suomesta 907 kiinteistöä. (Pantsu 2017.)

Ulkomaalaisten maakauppa, ja erityisesti venäläisten maakauppa herättää paljon keskustelua niin mediassa kuin eduskunnassa. Mediassa kysymyksiä herättävät kiinteistöjen sijainnit: ”HS: Ovatko venäläisten maakaupat uhka?” (Harju 2016), ”Yle: Hybridisodan uhka hämmentää kiinteistökauppaa Kaakkois-Suomessa” (Tanskanen 2016) sekä ”Uusi Suomi: Venäläisten maakaupat: Puolustusministeriö selvittää jo” (Uusi Suomi 2016) Vuonna 2015 Kansanedustaja Suna Kymäläinen jätti kansalaisaloitteen ulkomaalaisten maa- ja kiinteistökauppojen rajoittamisesta. Lakivaliokunta kuitenkin päätti, ettei se ota Kymäläisen lakialoitetta käsitelyyn. (MTV 2015.)

Vuoden lopussa 2016 puolustusministeriössä on aloitettu selvitystyö Suomen turvallisuudelle tärkeiden maa-alueiden ja kiinteistöjen kaupoista. Puolustusministeriön viestintäjohtajan Max Arhippaisen mukaan selvityksen tuloksia voidaan käyttää lainsäädäntötyön apuna. Lainsäädäntöjohtaja Antti Leinosen mukaan yksi mahdollinen keino puuttua asiaan olisi etuosto-oikeuden antaminen valtiolle. Tämä tarkoittaisi sitä, että viranomaiset saisivat tiedon turvallisuuden kannalta tärkeiden kohteiden läheisyydessä vireillä olevista maakaupoista, ja valtio voisi ostaa maat etuosto-oikeudella. Nykyään tällaista etuosto-oikeutta ei ole valtiolla. (Kerkkänen 2016.)

## 5 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia maanhankintaa Suomessa, sekä siihen liittyviä rajoituksia ja koota ne yhteen. Lisäksi tarkoituksena oli perehtyä maanhankinnan rajoitusten historiaan, sekä tulevaisuuden näkymiin. Näiltä osin tavoitteisiin päästiin.

Opinnäytetyön tekeminen oli mielenkiintoista sen aiheen ja ajankohtaisuuden takia. Työ suoritettiin pääasiassa tiedonhaun keinoin. Tärkeimpinä tiedonlähteinä olivat lait, kirjallisuus sekä verkkolähteet. Tutkielman rajaus oli selkeä, joka helpotti tiedonhakua, mutta myös työn loppuun saattamista.

Tutkielmasta selviää, että Suomessa maanhankintaa on rajoitettu historian aikana monella erilaisella tavalla. Kuitenkin ajan saatossa rajoituksista on luovuttu merkittävästi, ja jäljelle on jäänyt vain muutamia maanhankintaa rajoittavia säännöksiä. Voimassa olevia rajoituksia ovat etuosto-oikeus, lunastus, Ahvenanmaan maanhankinnan rajoitukset sekä muut rajoitukset, kuten hautausmaa ja erityistilat. Tulevaisuuden näkymiin perehdyttäessä tärkeimpänä huomiona oli kiinteistökaupan kehittyminen. Kiinteistökauppaa on pyritty nopeuttamaan ja helpottamaan. Tämän seurauksena kiinteistökauppaa voikin käydä helposti verkossa. Tämän vuoden kesällä maakaari muuttuu niin, että jatkossa kiinnityksistä annetaan kirjallisten panttikirjojen sijasta sähköiset. Tavoitteena Maanmittauslaitoksella on myös saada kaikki kiinteistökaupat, sekä kiinnityshakemukset Kiinteistövähdännän palvelun piiriin vuoteen 2022 mennessä. Tulevaisuudessa siirrytään siis yhä enemmän paperillisista asiakirjoista sähköisiin.

Lähivuosina maanhankinnan rajoituksia voidaan lisätä. Todennäköisimmät rajoitukset voisivat koskea kokonaisturvallisuuden kannalta merkittävien kohteiden hankintaa, sekä valtion mahdollisuutta käyttää etuosto-oikeutta tärkeiden kohteiden kaupoissa.

Tutkielman tekeminen kehitti minua tiedonhaussa sekä lähdekriittisyydessä. Itsenäinen työskentely, sekä ajankäytön hallinta olivat myös tärkeässä roolissa opinnäytetyötä tehdessä. Haasteita tuottivat maanhankinnan rajoitusten historia,

sekä tämän hetkinen maanhankinnan rajoitukset Ahvenanmaalla. Työ toimii tiepakettina alan opiskelijoille mutta myös maanhankinnan ja sen rajoituksista kiinnostuneille.

## LÄHTEET

Ahvenanmaan itsehallintolaki 16.8.1991/144.

Ahvenanmaan maahankintalaki 3.1.1975/3.

Annervo, M. 2015. Kiinteistövaihto. Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. Viitattu 24.2.2017  
([https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/89638/Annervo\\_Minja.pdf?sequence=1](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/89638/Annervo_Minja.pdf?sequence=1)).

Etuostolaki 5.8.1997/608.

Hallituksen esitys 24.5.1997/197.

Harju, J. 2016. Helsingin Sanomat. Ovatko venäläisten maakaupat uhka? – Maanmittauslaitos: ”Tilanne on hallinnassa”. Viitattu 24.2.2017  
<http://www.hs.fi/kotimaa/art-2000002928829.html>.

Hautaustoimilaki 6.6.2003/457.

Hollo, E. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Helsinki: Talentum.

Iltasanomat 2010. Taloussanomat. HBL: Ahvenanmaa kitkee muukalaisten tonttikikkailua. Viitattu 16.2.2017  
<http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000001681416.html>.

Karjalainen, T. 2000. Puutavarayhtiöiden maanhankinta ja -omistus Pohjois-Suomessa vuosina 1885-1939. Oulu: Oulun yliopisto.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kerkkänen, T. 2016. Yle uutiset. Puolustusministeriö selvittää venäläisten maakauppoja sotilasalueiden liepeiltä –työ pidetty piilossa. Viitattu 24.2.2017  
<http://yle.fi/uutiset/3-9266041>.

Kiinteistöasiat 2017. Palvelun käyttöohjeet. Viitattu 22.2.2017  
[https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions?locale=fi).

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kurkkio, T. 2016. Kiinteistökaupan erityispiirteet Lapissa. Lapin ammattikorkeakoulu. Tekniikan ja liikenteen ala. Opinnäytetyö.

Laatunmaa 2017. Metsätilat. Kauppaa käydään myös sähköisesti. Viitattu 22.2.2017  
<https://www.laatumaa.fi/metsatilat/kiinteistokauppaa-kaydaan-myos-sahkoisesti/#content>.

Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 26.5.1978/391.

Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603.

Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita 28.7.1939/219.

Lindfors, S. 2014. Maanmittausta autonomiassa. Maankäyttö 3/2014, 6–10.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2013a. Sähköinen kiinteistökauppa tehdään ilman kaupanvahvistajaa. Viitattu 22.2.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/sahkoinen-kiinteistokauppa-tehdään-ilman-kaupanvahvistajaa>.

Maanmittauslaitos 2013b. Kiinteistökauppa siirtyy verkkoon- paperisota vähenee. Viitattu 22.2.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/01/kiinteistokauppa-siirtyy-verkkoon-paperisota-vahenee>.

Maanmittauslaitos 2015a. Vuositilasto 2015. Viitattu 28.2.2017.  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml\\_vuositilasto\\_2015.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_vuositilasto_2015.pdf).

Maanmittauslaitos 2015b. Sähköisten hakemusten määrä kasvaa tasaisesti. Viitattu 22.2.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2015/07/sahkoisten-hakemusten-maara-kasvaa-tasaisesti>.

Maanmittauslaitos 2016a. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. Kiinteistökauppojen määrä vuosittain. Viitattu 28.2.2017  
[https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?lang=fi#t11kg1\\_x\\_2016\\_x\\_Maakunta](https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?lang=fi#t11kg1_x_2016_x_Maakunta).

Maanmittauslaitos 2016b. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. Ulkomaalaisten ostamat kiinteistöt. Viitattu 28.2.2017  
[https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?lang=fi#t15g1\\_x\\_2016\\_x\\_Maakunta](https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?lang=fi#t15g1_x_2016_x_Maakunta).

Maanmittauslaitos 2017a. Lisätietoa lainhuudon hakemisesta. Viitattu 23.1.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lisatietoa-lainhuudon-hakemisesta>.

Maanmittauslaitos 2017b. Maanmittaustoimitukset. Viitattu 23.1.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset>.

Maanmittauslaitos 2017c. Tilusvaihto. Viitattu 24.1.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/tilusvaihto>.

Maanmittauslaitos 2017d. Kiinteistön omistuksen muuttuminen. Viitattu 24.1.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteiston-omistuksen-muuttuminen>.

Maanmittauslaitos 2017e. Lunastustoimitus. Viitattu 24.1.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/lunastustoimitus>.

Maanmittauslaitos 2017f. Yhteisen alueen lunastaminen. Viitattu 24.1.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/yhteisen-alueen-lunastaminen>.

Maanmittauslaitos 2017g. Kiinteistökaupan verkkopalveluun parannuksia. Viitattu 22.2.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2017/02/kiinteistokaupan-verkkopalveluun-parannuksia-92>.

Maanmittauslaitos 2017h. Kiinteistökaupan verkkopalvelusta tulee kiinteistövaihdannan palvelu helmikuussa 2017. Viitattu 22.2.2017  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2016/11/kiinteistokaupan-verkkopalvelusta-tulee-kiinteistovaihdannan-palvelu-helmikuussa-2017>.

Metsänhoitoyhdistys 2017. Tilusvaihtopankki. Miten tilusvaihto toimii. Viitattu 9.2.2017  
<http://www.mhy.fi/tilusvaihtopankki/miten-tilusvaihto-toimii>.

MTV 2015. Uutiset. Kotimaa. Kansalaisaloite vireille ulkomaalaisten maa- ja kiinteistökauppojen rajoittamisesta. Viitattu 24.2.2017  
<http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/kansalaisaloite-vireille-ulkomaalaisten-maa-ja-kiinteistokauppojen-rajoittamisesta/4756952>.

Norden 2017. Asuminen Ahvenanmaalla. Viitattu 16.2.2017 <http://www.norden.org/fi/haloo-pohjola/ahvenanmaa/muutto-ahvenanmaalle/asuminen-ahvenanmaalla>.

Pantsu, P. 2017. Yle uutiset. Vuosien alamäki päättyi – venäläisten kiinteistökaupat kääntyivät nousuun. Viitattu 24.2.2017  
<http://yle.fi/uutiset/3-9453399>.

Tanskanen, J. 2016. Yle uutiset. Hybridisodan uhka hämmentää kiinteistökauppaa Kaakkois-Suomessa. Viitattu 24.2.2017  
<http://yle.fi/uutiset/3-8680735>.

Uusi Suomi 2016. Venäläisten maakaupat: Puolustusministeriö selvittää jo. Viitattu: 24.2.2017  
<https://www.uusisuomi.fi/kotimaa/207564-venalaisten-maakaupat-puolustusministerio-selvittaa-jo>.

Virtanen, P. 2006. Asutustoiminta itsenäisessä Suomessa. Viitattu 22.2.2017  
[http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk106/mk106\\_895\\_virtanen.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk106/mk106_895_virtanen.pdf).

Vitikainen, A. 2011. Halkominen ja yhteisen alueen jako. Helsinki: Aalto Print.

Väänänen, J. 2011, ”Ne vie meitin maat”-Kiinteistökauppa vapautettiin vuonna 2000. Kolumni. Viitattu 22.2.2017

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2011/02/ne-vie-meitin-maat-kiinteisto-kauppa-vapautettiin-vuonna-2000>.



## LIITTEET

Liite 1. Ulkomaalaisten ostamat kiinteistöt vuonna 2016. (Maanmittauslaitos 2016b.)

## Liite 1.

vuosi	Maakunta	Muut pohjoismaat (lukumäärä kpl)	Muut pohjoismaat (kauppahinta summa €)	Muut EU valtiot (lukumäärä kpl)	Muut EU valtiot (kauppahinta summa €)	Venäjä (lukumäärä kpl)	Venäjä (kauppahinta summa €)	Muut maat (lukumäärä kpl)	Muut maat (kauppahinta summa €)
1 2016	Pohjois-Pohjanmaa	3	97000,00	7	568500,00	4	366000,00	6	600000,00
2 2016	Etelä-Savo	3	82000,00	14	1326500,00	35	3154286,00	11	762000,00
3 2016	Pohjanmaa	4	153400,00	8	668500,00			8	565332,00
4 2016	Keski-Suomi	4	548000,00	7	922000,00	3	135500,00	9	819557,00
5 2016	Varsinais-Suomi	8	692279,00	35	3544900,00	3	355000,00	15	2073617,00
6 2016	Uusimaa	9	2577570,00	126	24075515,00	13	4799900,00	33	18135884,00
7 2016	Lappi	14	1336977,00	21	2125650,00	4	368000,00	8	962880,00
8 2016	Ahvenanmaa	24	3166980,00	8	781790,00	3	255000,00	3	324100,00
9 2016	Etelä-Karjala			13	1576900,00	43	4588182,00	12	964950,00
10 2016	Kymenlaakso			12	537719,00	16	2342000,00	3	170500,00
11 2016	Pohjois-Karjala			5	370276,00	12	566100,00	8	329400,00
12 2016	Päijät-Häme			20	2042400,00	7	922500,00	3	1123000,00
13 2016	Etelä-Pohjanmaa			4	328975,00				
14 2016	Pirkanmaa			11	1041500,00			5	834000,00
15 2016	Kanta-Häme			28	3078300,00			9	1170000,00
16 2016	Kainuu			3	258000,00	3	243500,00		
17 2016	Satakunta			11	653045,00			7	446000,00
18 2016	Pohjois-Savo			11	791873,00	3	112000,00	6	254500,00