

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi etuostolain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Etustolain muutosehdotukseen on koottu muutoksia sellaisiin lain säännöksiin, joiden on käytännössä todettu aiheuttavan soveltamisongelmia tai johtavan kunnan ja kiinteistön ostajan välisissä maksusuorituksissa kohtuuttomiin tuloksiin. Etustolakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että kunnalla on eräin poikkeuksin etusto-oikeus myös valtion tai sen laitoksen ollessa kiinteistön myyjänä, koska kunnan etuoikeus näiden luovuttamiin alueisiin on 1 päivänä tammikuuta 2003 poistettu valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä. Kunnan etustopäätöksen

tiedoksi antamista kiinteistön ostajalle ja myyjälle koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, että kiinteistön ostaja ei tiedoksiantoä välttelemällä voi estää kunnan etusto-oikeuden käyttämistä. Suorituksille, jotka kunnan on maksettava kiinteistön ostajalle, ehdotetaan maksettavaksi korkolaissa säädetty korko. Lakiin ehdotetaan tehtäväksi myös eräitä lainsäädäntökehityksen edellyttämiä teknisiä tarkistuksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1. Nykytila ja ehdotetut muutokset	3
1.1. Kunnalle etuosto-oikeus myös valtion maahan	3
1.2. Etuostopäätöksen tiedoksi antamisen varmistaminen.....	3
1.3. Etuostosta aiheutuvat kunnan ja kiinteistön ostajan suoritusvelvollisuu-	
det	4
1.4. Lainsäädännön kehityksen aiheuttamat muutokset	5
2. Esityksen vaikutukset	5
3. Asian valmistelu.....	5
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	6
1. Lakiehdotuksen perustelut.....	6
2. Voimaantulo.....	8
3. Säättämisjärjestys	8
LAKIEHDOTUS	10
etuostolain muuttamisesta.....	10
LIITE	12
RINNAKKAISTEKSTI	12
etuostolain muuttamisesta.....	12

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Kunnalle etuosto-oikeus myös valtion maahan

Kunnan etuosto-oikeudella tarkoitetaan etuostolaissa (608/1977) kunnan oikeutta lunastaa vapaaehtoisella kaupalla myyty kiinteistö. Kunta voi etuosto-oikeudella hankkia maata yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, jos myydyn kiinteistön pinta-ala on enintään 5000m² (pääkaupunkiseudulla 3000 m²). Myöskään lähisukulaisten välisissä kaupoissa kunnalla ei ole etuosto-oikeutta. Samoin kiinteistönkaupat, joissa ostajana tai myyjänä on valtio tai sen laitos, on rajattu kunnan etuosto-oikeuden ulkopuolelle.

Etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa antaa kunnalle lunastusmenettelyä kevyemmän keinon yhdyskuntarakentamisen kannalta tarpeellisten alueiden hankintaan. Toisaalta etuosto-oikeus parantaa jo olemassaolollaan kunnan maapoliittista asemaa, koska se ohjaa maan tarjontaa kunnalle.

Kunnalla oli aikaisemmin etuoikeus valtion alueisiin valtion myydessä alueita, jotka kunnan oli tarkoitus käyttää asunto-, liike- tai teollisuustarkoituksiin taikka virkistys- tai suojelualueeksi tai kunnan muita yleisiä tarpeita varten. Asiasta säädettiin oikeudesta luovuttaa valtion maaomaisuutta ja tuloa tuottavia oikeuksia annetussa laissa (687/1978). Kunnan etuoikeus poistui, kun laki kumottiin 1 päivänä tammikuuta 2003 voimaan tulleella lailla oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002).

Lain uudistuksella kunnat menettivät valtion omistamiin alueisiin kohdistuvan maapoliittisen erityisasemansa. Kunnat ovat nykyisin valtion omistamien alueiden ostajina samassa asemassa kuin rakennusliikkeet ja muut ostajaehdokkaat. Nykytilannetta ei aina voida pitää tyydyttävänä kunnan maapoliittisten tavoitteiden toteuttamisen, tonttituotannon ja yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta. Epäkohtaa korostaa se, ettei kun-

nalla ole etuostolain 5 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan etuosto-oikeutta, jos kiinteistön myyjänä on valtio tai sen laitos. Hyvän yhdyskuntakehityksen edistämiseksi ja muutoin yleisen edun turvaamiseksi ehdotetaan etuostolakia muutettavaksi siten, että kunnilla on laissa säädettyin edellytyksin etuosto-oikeus myös valtion tai sen laitoksen ollessa kiinteistön myyjänä. Etuosto-oikeuden ulkopuolelle ehdotetaan kuitenkin jätettäväksi ne tilanteet, joissa eduskunta antaessaan kaupalle suostumuksen on nimennyt luovutuksen-saajan sekä luovutukset yhtiölle, jossa valtiossa on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten.

Kiinteistönkaupat, joissa valtio tai sen laitos on kiinteistön ostajana, olisivat edelleen kunnan etuosto-oikeuden ulkopuolella. Kiinteistön vaihdot, joissa valtio on osapuolena, eivät kuuluisi kunnan väliintulomahdollisuuden piiriin, koska kiinteistön vaihdot yleensä eivät kuulu etuostolain soveltamisalaan. Kunnan etuosto-oikeutta ei etuostolain mukaan olisi myöskään tapauksissa, joissa sen käyttämistä huomioon ottaen ostajan ja valtion välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

1.2. Etuostopäätöksen tiedoksi antamisen varmistaminen

Kunta saa tiedon kiinteistökaupoista alueellaan kaupanvahvistajien lähettämistä ilmoituksista. Kunnan on etuostolain 9 §:n 1 momentin mukaan kolmen kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä annettava kunnanhallituksen päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä tiedoksi kiinteistön ostajalle, myyjälle ja sille käräjäoikeudelle, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee.

Valtaosa mainitusta kolmen kuukauden määräajasta kuluu käytännössä etuostopäätöksen valmisteleviin toimenpiteisiin (kaupanvahvistajan ilmoituksen saapumiseen kuntaan, kaupan ehtojen tiedustelemiseen myyjältä, asian virkamiesvalmisteluun sekä

käsittelyyn lautakunnassa, kunnanhallituksessa ja mahdollisesti myös kunnanvaltuustossa). Varsinaiseen etuostopäätöksen tiedoksiantoon jää käytännössä usein vain vajaa kuukausi aikaa.

Kunnan etuostopäätöksen tiedoksiannossa on noudatettu etuostolain 9 §:n 3 momentin mukaisesti tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/1966) säädettyä menettelyä. Päätöksen tiedoksianto on suoritettu erityistiedoksiantona lähettämällä se kiinteistön ostajalle ja myyjälle yleensä ensin postitse saantitodistusta vastaan. Mikäli ostaja ei ole noutanut kirjelmähetystä postitoimipaikasta ja lähetys on palautunut kunnalle, on turvaututtu yleensä haastetiedoksiantoon.

Tiedoksiannosta hallintoasioissa annettu laki on kumottu 1 päivänä tammikuuta 2004 voimaan tulleella uudella hallintolailla (434/2003), joka sisältää ajan tasalle saatetut säännökset hallintopäätösten tiedoksiannosta. Tämän vuoksi etuostopäätöksen tiedoksiannossa ehdotetaan noudatettavaksi mitä hallintolaissa on säädetty hallintopäätöksen tiedoksiannosta.

Etustolain 10 §:n mukaan kunta menettää etuosto-oikeuden, jos se ei ole kolmen kuukauden määräajassa kaupanteosta toimittanut etuostopäätöstä tiedoksi kiinteistön ostajalle ja myyjälle. Eräissä tapauksissa ostaja on voinut sen vuoksi estää kunnan etuosto-oikeuden käyttämisen välttelemällä tiedoksiantoa.

Etustolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnan etuostopäätöksen tiedoksi antaminen kiinteistön ostajalle ja myyjälle ei olisi sidottu ehdottomaan määräaikaan. Kunnan olisi tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä ja ilmoitettava siitä kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden määräajassa kaupanteosta. Kiinteistön ostajalle ja myyjälle kunnan olisi toimitettava tieto etuosto-oikeuden käyttämisestä viipymättä päätöksenteon jälkeen, siten kuin hallintolaissa säädetään. Koska päätöksen antaminen tiedoksi ostajalle ei olisi sidottu ehdottomaan määräaikaan, ei tämä voisi tiedoksiantoa välttelemällä estää kuntaa käyttämästä etuosto-oikeuttaan. Ehdotettu sääntely ei vaikuttaisi kiinteistön ostajan tai myyjän eikä muidenkaan asemaan heikentävästi eikä se pitkitäisi etuostomenettelyä, koska kunnan on teh-

tävä päätös määräajan kuluessa ja kunnan edun mukaista on joka tapauksessa saattaa etuostomenettely joutuisasti loppuun.

1.3. Etuostosta aiheutuvat kunnan ja kiinteistön ostajan suoritusvelvollisuudet

Kiinteistön ostajan on etustolain 15 §:n 1 momentin mukaan huolehdittava kiinteistön luovutuksensaajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämistä siihen saakka, kun etuosto on loppuun saatettu eli kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman. Kunnan on korvattava ostajalle, mitä tämä on kaupan johdosta joutunut suorittamaan sekä kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Myös kiinteistön hallinnasta tai hoidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset kunnan on korvattava, sikäli kuin ne ylittävät sen, minkä on katsottava vastaavan ostajan omaisuudesta saamaa hyötyä.

Kiinteistön ostajalle korvattavina kustannuksina ehdotetaan laissa erikseen mainittavaksi myös ostajalle kaupasta aiheutuneet rahoituskustannukset, kuten lainojen korot sekä kiinteistön kunnossapitokustannukset ennen etuosto-oikeuden loppuun saattamista. Kauppahinnalle ja muille kunnan suorituksille ostajalle ehdotetaan maksettavaksi korkolain (633/1982) mukaista korkoa, tuottokorkoa nykyisen kiinteän 5 %:n koron sijaan.

Kiinteistön ostaja saa nykyisin etuostotilanteessa aina kunnan suorituksena maksamansa kauppahinnan tuottokorkoineen sekä laissa säädettyt kulut tuottokorkoineen. Kiinteistön ostajalle voi lisäksi ennen etuosto-oikeuden loppuun saattamista kertyä kiinteistöstä huomattavaakin tuottoa tai muuta taloudellista hyötyä esimerkiksi rakennusten vuokratuloina tai kiinteistön käyttämisestä liiketoimintaan. Ostajan kiinteistöstä saama tuotto tai muu taloudellinen hyöty ehdotetaan otettavaksi huomioon ostajalle aiheutuneita kustannuksia korvattaessa sekä tuottokorkoja maksettaessa. Kunnan olisi siten korvattava ostajalle etustolaisissa säädetty kustannukset sekä niille ja maksetuille kauppahinnan erille lasketut tuottokorot vain siltä osin kuin ne ylittävät kiinteistöstä ennen etuosto-oikeuden loppuun saattamista kertyneen tuoton tai muun taloudellisen hyödyn.

1.4. Lainsäädännön kehityksen aiheuttamat muutokset

Etuostolakiin ehdotetaan tehtäväksi myös etuostolain jälkeen säädettyjen käräjäoikeuslain (581/1993), kuntalain (365/1995), maa-kaaren (540/1995), hallinto-oikeuslain (430/1999) ja hallintolain (434/2003) edellyttämät tekniset tarkistukset.

2. Esityksen vaikutukset

Suomen kuntaliiton vuoden 2003 kiinteistö- ja mittaustoimen tilaston mukaan noin 80 suurinta kuntaa ostivat maata yhteensä noin 3000 hehtaaria, josta noin 6 % hankittiin etuosto-oikeutta käyttäen. Kaikista kiinteistökaupoista voidaan arvioida kunnalla olleen noin 10 %:ssa etuosto-oikeus. Kunnat käyttivät etuosto-oikeutta vain selvästi alle prosentissa niistä kiinteistökaupoista, joissa kunnalla olisi ollut etuosto-oikeus.

Esityksen ei arvioida merkittävästi lisäävän etuosto-oikeuden käyttämistä. Esityksellä vähennetään kuntien etuostomenettelyssä maksamia suorituksia yksittäistapauksissa sekä niiden korkokuluja esimerkiksi kuluvan vuoden alun korkokannan mukaan laskien 2,5 %. Vähennyksen määrä vaihtelee siten kussakin tapauksessa kiinteistön ostajalle korvattavien kauppahinnan erien suuruuden ja muun muassa ostajan kiinteistöstä saamien tulojen mukaisesti.

Esityksellä ei ole organisaatio- tai henkilöstövaikutuksia. Etuostopäätöksen tiedoksiantomenettelyä koskevan ehdotuksen voidaan kuitenkin odottaa keventävän haastemiesten työtä, koska etuostopäätöksen tiedoksianto ei olisi sidottu ehdotettavaan määräaikaan ja koska haastemiehiin jouduttaisiin etuostopäätöksen tiedoksiannossa todennäköisesti turvautumaan nykyistä harvemmin. Erikseen voidaan todeta, että esitys ei vaikuta lainkaan etuostopäätösten kirjaamismenette-

lyyn käräjäoikeuksissa.

Esitys parantaa kuntien maapoliittisia toimintamahdollisuuksia ja osaltaan luo edellytykset tehokkaammalle tonttutuotannolle parantaen samalla edellytyksiä ympäristön kannalta myönteiselle yhdyskuntakehitykselle.

Esityksellä ei ole vaikutusta eri kansalaisryhmien asemaan.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Esityksestä on hankittu oikeusministeriön, valtiovarainministeriön, maa- ja metsätalousministeriön, liikenne- ja viestintäministeriön sekä kauppa- ja teollisuusministeriön lausunnot. Esityksestä on hankittu myös valtion kiinteistöhallinnosta vastaavien viranomaisten, eräiden kuntien sekä alan järjestöjen lausunnot. Lausunnoista on ympäristöministeriössä laadittu yhteenveto.

Ehdotuksia pidettiin lausunnoissa yleensä tarpeellisina ja hyväksyttävänä. Kunnan etuosto-oikeuden ulottamista koskemaan valtion myymiä alueita vastustivat valtiovarainministeriö ja Metsähallitus. Ratahallintokeskus ja Senaattikiinteistöt epäilivät uudistuksen tarpeellisuutta tältä osin. Esityksen viimeistelyn yhteydessä valtiovarainministeriö arvioi, että valtion maita koskeva kunnan etuosto-oikeus olisi ristiriidassa Suomen perustuslain (731/1999) 92 §:n 2 momentin kanssa, koska se antaisi kunnalle etuostolain mukaisen väliintulomahdollisuuden myös silloin, kun kiinteistön kauppa on tehty eduskunnan perustuslain nojalla, esimerkiksi valtion talousarviossa antaman suostumuksen perusteella. Tämän vuoksi lakiehdotuksen 6 §:n uudella 2 momentilla ehdotetaan kunnan etuosto-oikeus rajattavaksi pois niissä tapauksissa, kun kiinteistö myydään taholle, jonka eduskunta on kaupalle antamassaan suostumuksessa nimennyt.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

5 §. Voimassa olevan etuostolain 5 §:n 1 momentin 3 -kohdan mukaan kunnalla ei ole etuosto-oikeutta kiinteistönkaupassa, jos kiinteistön ostajana tai myyjänä on valtio tai sen laitos. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnalla olisi laissa säädettyin edellytyksin etuosto-oikeus myös siinä tapauksessa, että valtio, valtion liike- tai muu laitos on kiinteistön myyjänä. Näin valtio saatettaisiin jäljempänä 6 §:n 2 momentissa säädettyihin poikkeuksiin samaan asemaan kiinteistön myyjänä kuin muutkin maanomistajat. Vastaavasti myös kiinteistön ostajat olisivat tällöin tasavertaisessa asemassa riippumatta siitä, onko kiinteistön myyjänä valtio tai yksityinen. Säännös antaisi kunnille nykyistä paremmat mahdollisuudet hankkia omistukseensa yhdyskuntarakentamista tai virkistystä varten tarvittavia alueita. Säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi lausumalla, että sitä sovelletaan liiketoimintaa harjoittaviin valtion laitoksiin, joista on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1185/2002).

Säännös edistäisi kuntien maapoliittisten tavoitteiden huomioon ottamista lisätessään ennakkoon tapahtuvaa yhteydenpitoa kunnan ja valtion kiinteistöhallinnosta huolehtivien viranomaisten välillä. Säännös toisi etuoston piiriin valtion ja valtion liikelaitosten, myös mm. Senaattikiinteistöjen kiinteistöjen myynnit, mikäli etuoston edellytykset muutoin täyttyvät. Valtion osakeyhtiömuotoisesti omistamien kiinteistöjen myynnit ovat jo nykyisin kunnan etuosto-oikeuden piirissä. Kiinteistönkaupat, joissa valtio on luovutuksensaajana, säilyisivät kunnan etuostomahdollisuuden ulkopuolella. Myöskään valtionhallinnon sisällä tapahtuviin alueiden hallinnansiirtoihin kunnan etuosto-oikeus ei ulottuisi, koska ne eivät kuulu lain soveltamisalaan.

6 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jossa rajattaisiin kunnan etuostomahdollisuus pois valtion, sen liike- tai muun laitoksen luovuttamaan kiinteistöön tilanteissa, joissa eduskunta on kiinteistön kaupalle

antamassaan suostumuksessa nimennyt luovutuksensaajan. Tämä tulisi sovellettavaksi nykyisin esimerkiksi yli 10 miljoonan euron kiinteistön kaupoissa sekä kaupoissa, joissa kiinteistö luovutetaan käypää alhaisemmasta hinnasta. Myös valtion, sen liikelaitoksen tai muun laitoksen kiinteistön myynnit yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten suljettaisiin lain nimenomaisella säännöksellä kunnan etuostomahdollisuuden ulkopuolelle. Omasta käytöstä olisi kysymys esimerkiksi, kun kiinteistö hankitaan omien toimiltojen rakentamista tai muuta vastaavaa tarkoitusta varten. Tarkoituksena on, että kiinteistön myynti edelleen myyntiä varten valtion määräysvallassa olevalle yhtiölle, kuten Kapiteeli Oy:lle tai mainituille yhteisöille voisi olla kunnan etuosto-oikeuden piirissä.

Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaan kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Tällainen tilanne saattaisi tulla kyseeseen valtion ollessa kiinteistön myyjänä myös muissa tapauksissa kuin edellä selostetuissa kaupoissa, jos säännöksen tarkoittama ilmeinen kohtuuttomuus on olemassa.

9 §. Toimivaltainen viranomaisen kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien kirjaamisasioissa on 1 päivänä heinäkuuta 1995 voimaan tulleen maakaaren 5 luvun 2 §:n mukaan käräjäoikeus. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pykälän 1 momentissa tarkoitettut ilmoitukset tulee toimittaa käräjäoikeudelle, eikä tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuomarille kuten aiemmin oli säädetty. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettyväksi, että edellä tarkoitettu ilmoitus on tehtävä erikseen kullekin käräjäoikeudelle, jos luovutus käsittää kahden tai useamman tuomiopiirin alueella olevia kiinteistöjä.

Voimassa olevan 9 §:n 3 momentin mukaan päätös kunnan etuosto-oikeuden käytämisestä on toimitettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa on säädetty. Mainit-

tu laki on kumottu 1 päivänä tammikuuta 2004 voimaan tulleella hallintolailla. Koska hallintopäätöksen tiedoksianto koskevat säännökset ovat nykyisin hallintolaissa, ehdotetaan säännöksessä viitattavaksi hallintolakiin. Sanonnallisesti säännös vastaisi hallintolain tiedoksiantosäännöksiä. Tiedoksiantotapaan ei aikaisempaan verrattuna aiheutuisi muutoksia. Asiasta ehdotetaan säädettäväksi pykälän 1 momentissa.

Hallintolain mukaan hallintopäätöksen tiedoksianto voi tapahtua tavallisena tai todisteellisenä tiedoksiantona. Kunnan etuostopäätös on eri osapuolten oikeusturvan vuoksi toimitettava kiinteistön ostajalle ja myyjälle tiedoksi todisteellisen tiedoksiannon menettelyä noudattaen, josta säädetään hallintolain 60 §:ssä. Tiedoksiantomenettely olisi siten sama kuin kuultuessa maanomistajaa tai haltijaa lunastuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä, josta on säädetty kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 9 §:ssä.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että kunnan etuostopäätöksen tiedoksianto kiinteistön myyjälle ja ostajalle ei ole sidottu ehdottomaan kolmen kuukauden määräaikaan. Kunnan olisi jatkossakin tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä ja ilmoitettava asiasta käräjäoikeudelle kolmen kuukauden kuluessa kaupanteosta. Päätöksestä tulisi ilmoittaa kiinteistön myyjälle ja ostajalle viipymättä, kuten 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi. Kaupan osapuolten muutoksenhakuaika etuostopäätökseen alkaisi kulua päätöksen tiedoksisaamisesta kuten nykyisinkin. Päätöksen viivytyksetön tiedoksianto on sen vuoksi etuostomenettelyn loppuun saattamisen kannalta kunnan edun mukaista.

12 §. Maakaareen liittyvänä teknisenä tarkistuksena ehdotetaan pykälää muutettavaksi siten, että merkintä etuosto-oikeuden käyttämisestä tehdään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

15 §. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että kiinteistön hallinnasta ja hoidosta aiheutuvien kustannusten lisäksi ostajalle korvattaviin kuuluisivat myös kiinteistön kunnossapidosta aiheutuvat tarpeelliset kustannukset. Tällä pyritään etuostotilanteessa säilyttämään kiinteistö siinä kunnossa kuin

se oli kaupantekohetkellä. Etuostotapauksissa edellytetään, ettei kiinteistön ostaja hallinta-aikanaan suorita kiinteistön hoidon ja kunnossapidon ylittäviä, kiinteistön arvoa korottavia investointeja tai muita toimia. Lisäksi ehdotetaan 1 momentissa selvyuden vuoksi säädettäväksi, että ostajalle korvattaviin kustannuksiin kuuluisivat kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset rahoituskustannukset, kuten jo nykyisin korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 1997:155) on tulkittu.

Etustolain säätämisen yhteydessä vuonna 1977 silloiseen korkokantaan nähden kohtuullinen kiinteä 5 %:n korko on osoittautunut nykyiseen korkokantaan nähden liian suureksi. Tämän vuoksi ehdotetaan etustolain 15 §:n 2 momenttia muutettavaksi siten, että kunnan on maksettava etuostoon liittyville suorituksille korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukainen korko. Korkona käytettäisiin tällöin Suomen pankin säädöskoelmassa puolivuositain ilmoittamaa viitekorkoa, joka on vuosina 2000—2004 vaihdellut välillä 2,5—4,0 %. Oikeuskäytännössä ostajalle maksettavasta korosta on käytetty nimitystä tuottokorko.

Etustoo-oikeuden loppuun saattaminen voi käytännössä muutoksenhaun vuoksi kestää kaksikin vuotta. Ostajalle voi tänä aikana kertyä kaupan johdosta syntyneitä rahoitus- ja muita kustannuksia sekä kustannuksia kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta, jotka kunnan on tämän pykälän 1 momentin mukaan korvattava ja joille laskettaisiin pykälän 2 momentissa säädetty tuottokorko. Kunta on velvollinen maksamaan ostajalle vastaavalta ajalta maksetuille kauppahinnan erille lasketun tuottokoron. Kiinteistöstä voi ennen etuosto-oikeuden loppuun saattamista kertyä esimerkiksi vuokratuloina tai liiketoimintaan käyttämisen vuoksi tuottoa tai muuta taloudellista hyötyä. Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että kunnan on suoritettava ostajalle korvaus 1 momentissa mainituista kustannuksista sekä niille ja maksetuille kauppahinnan erille 2 momentissa säädetty korko vain siltä osin kuin nämä ylittävät ostajan kiinteistöstä saaman tuoton tai muun taloudellisen hyödyn. Nykyisin ostajan kiinteistöstä saama hyöty otetaan huomioon vain kiinteistön hallinnasta tai hoidosta aiheutuneita kustannuksia kor-

vattaessa. Ehdotettu sääntely toteuttaisi ostajalle korvattavien kustannusten sekä kiinteistöistä saadun tuoton ja hyödyn kohdentumisessa nykyistä paremmin etuostolain 2 §:n 1 momentissa säädettyä periaatetta, jonka mukaan kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Pykälän 4 momentin mukaan kunnalla olisi oikeus saada kiinteistön ostajalta kohtuullinen korvaus, jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden johdosta vähentynyt, kuten nykyisinkin pykälän 3 momentin mukaan. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että ostajalle syntyy korvausvelvollisuus paitsi omaisuuden arvoa vähentävistä toimenpiteistä, myös sen arvoa vähentävistä laiminlyönneistä.

21 §. Pykälän 1 momentin mukaan kunnanhallitus voi siirtää päättämässään laajuudessaan sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan ratkaistavaksi. Säännöksen tarkoituksena on ollut nopeuttaa lainhuudon saamista mahdollistamalla kunnanhallituksen päätösvallan siirtäminen viranhaltijalle niissä tapauksissa, joissa etuosto-oikeutta ei käytetä. Pykälän 2 momentin (990/1992) mukaan päätökseen ei sovelleta, mitä kunnallislain (953/1976) 63 §:ssä säädetään. Kunnanhallitus, sen puheenjohtaja taikka kunnanjohtaja tai apulaiskunnanjohtaja ei siten ole voinut siirtää viranhaltijan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tekemää päätöstä kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Selostettu päätösvallan järjestely on edelleen kiinteistökauppojen lainhuudatuksen nopeuttamisen vuoksi perusteltua säilyttää. Pykälän 2 momentissa oleva viittaus kumottuun kunnallislakiin ehdotetaan muutettavaksi voimassa olevan kuntalain 51 §:ään, jossa asiasta nykyisin säädetään.

Etustolain 22 §:n 2 momentin mukaan sellaiseen päätökseen, jolla kunta on päättänyt, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan, ei saa hakea muutosta. Oikeuskäytännössä on katsottu, etteivät valituskiellot poista mahdollisuutta kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen tekoon. Oikaisuvaatimuksia tehdään aika ajoin myös kielteisistä kunnanhallituksen tai viranhaltijan etuostopäätöksistä, mikä tarpeettomasti hidastaa ostajan lainhuudon hakemista. Tämän vuoksi etuostolain 21 §:n 2 mo-

menttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että päätökseen, jolla kunta on päättänyt, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan, ei voida oikaisuvaatimuksella hakea muutosta.

22 §. Yleisinä alueellisina hallintotuomioistuimina toimivat 1 päivänä marraskuuta 1999 voimaan tulleen hallinto-oikeuslain mukaan hallinto-oikeudet. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälää muutettavaksi siten, että muutoksenhakuviranomaisena on hallinto-oikeus.

2. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan heti, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

3. Säättämisjärjestys

Etustolaki siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen on säädetty Suomen hallitusmuodon 6 §:n omaisuuden suoja-säännöksen voimassa ollessa tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Perustuslakivaliokunnan aikaisemmassa tulkintakäytännössä etuostolain-säännön on katsottu puuttuvan omaisuuden suojaan siten, että pakkolunastuksen edellytyksiä olisi sovellettava (PeVL 3/1975). Myöhemmin valiokunta on sen sijaan katsonut, että etuosto-oikeuden oikeusvaikutuksia on tarkasteltava erikseen sekä myyjän että ostajan kannalta. Myyjän kannalta etuosto-oikeuden käyttäminen merkitsee lähinnä luovutuskompetenssin rajoitusta. Tällainen rajoitus ei valiokunnan mukaan loukkaa myyjän oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Ostaja ei valiokunnan mukaan saa kiinteistöön niin pitkälle kehittyntä oikeutta, että se kuuluisi omaisuudensuojasäännöksen suojan piiriin. Ostaja ei tällaisessa tilanteessa menetä omistusoikeutta, vaan se jää häneltä saamatta. Näin ollen etuosto-oikeuden perustavaa lakiehdotusta ei tule arvioida omaisuuden pakkolunastussäännöksen vaan omaisuuden suojan yleislausekkeen pohjalta (PeVL 5/1988 vp.).

Perustuslain (731/1999) 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Säännöksen perusteella arvioidaan omistajan käyttö- ja vallintarajoitusten sallittavuutta. Lakiehdotuksella laajennetaan kunnan etuo-

to-oikeus koskemaan myös valtion tai sen laitoksen myymää kiinteistöä, mikä on kunnan yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon kannalta sekä osapuolten yhdenvertaisen kohtelun kannalta perusteltua. Lakiehdotuksella ei muutoin puututa kiinteistön myyjien asemaan. Kiinteistön ostajan taloudelliset edut etuostotilanteessa on esityksessä turvattu.

Perustuslain 92 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteää omaisuutta voidaan luovuttaa vain eduskunnan suostumuksella tai sen mukaan kuin lailla säädetään. Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta sisältää valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista koskevat yleiset valtuutuslainsäädännökset. Mainitun lain mukaan toimivalta valtion omistamien kiinteistöjen luovutuksissa on porrastettu kauppasumman mukaan siten, että eduskunnan suostumusta edellyttävät kauppasummaltaan yli 10 miljoonan euron kiinteistöluovutukset. Myös kiinteistön luovutukset käypää hintaa alhaisemmasta hinnasta edellyttävät eduskunnan suostumusta. Muissa kiinteistöluovutuksissa toimivalta on valtioneuvostolla kuitenkin siten, että ministeriöt päättävät hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään viisi miljoonaa euroa. Eduskunta voi antaa suostumuksensa kiinteistökaupalle esimerkiksi valtion talousarviossa tai luovutusta koskevalla erityislailla.

Perustuslain 92 §:n 2 momentin taustalla on tarve suojella valtion merkittäviä taloudellisia arvoja. Sen vuoksi on säädetty, että merkittäviin kiinteistöluovutuksiin on hankittava eduskunnan suostumus. Suostumus on ylintä omistaja- ja budjettivaltaa käyttävän eduskunnan lupa sille, että omistaja on valmis luopumaan suostumuksessa yksilöidystä kiinteöstä ja että asianomaiset viranomaiset voivat alkaa valmistella ja toteuttaa suostumuksessa tarkoitetun kiinteistön myyntiä. Eduskunta voi suostumuksessaan erityisesti nimetä kiinteistön luovutuksensaajan, esimerkiksi kun kiinteistö myydään käypää hintaa alemmasta hinnasta valtiota lähellä olevalle järjestölle.

Etuostolain muutoksella valtion tai sen lä-

itoksen myymät kiinteistöt saatettaisiin pääsääntöisesti kunnan etuosto-oikeuden piiriin samoin edellytyksin kuin muidenkin kiinteistöjen myynnit. Kunnan etuosto-oikeus ehdotetaan kuitenkin suljettavaksi pois sellaisissa tilanteissa, joissa kiinteistö on myyty eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle samoin kuin niissä tapauksissa, kun valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten. Etuosto-oikeus ei koskisi etuostolaissa jo olevan säännöksen mukaan sellaisia kiinteistökauppoja, joissa etuosto-oikeuden käyttämistä huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet olisi pidettävä lämpimän kohtuuttomana. Tällainen tilanne saattaisi tulla kyseeseen myös valtion tai sen laitoksen ollessa kiinteistön luovuttajana.

Kunnan etuosto-oikeuden laajentaminen ehdotetulla tavalla valtion myymiin maihin edistäisi kunnan maapoliittisten tavoitteiden huomioon ottamista valtion myydessä sille tarpeettomia alueita. Etuosto-oikeuden käyttäminen kohdistuisi tilanteeseen, jossa valtio on jo päättänyt luopua kiinteistöistä. Valtion ollessa kiinteistön ostajana kunnan etuosto-oikeutta ei edelleenkään olisi.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hallitus katsoo, että kunnan etuosto-oikeus voidaan perustuslain 92 §:n 2 momentin estämättä säätää ehdotetulla tavalla koskemaan myös valtion tai sen laitoksen myymiä kiinteistöjä. Koska lakiehdotuksella ei puututa kiinteistön myyjän tai ostajan oikeuksiin siten, että se loukkaisi omaisuudensuojaa hallitus katsoo, että lakiehdotus voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Koska valtiovarainministeriö kuitenkin on arvioinut, että lakiehdotus saattaa olla ristiriidassa perustuslain 92 §:n 2 momentin kanssa, hallitus jättää Eduskunnan harkittavaksi, onko lain säätämisyjärjestys saatettava Eduskunnan perustuslakivaliokunnan tutkittavaksi.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

etuostolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentin 3 kohta, 9, 12 ja 15 §, 21 §:n 2 momentti ja 22 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 9 § osaksi laissa 638/1982, 21 §:n 2 momentti laissa 990/1992 ja 22 §:n 1 momentti laissa 253/1989, sekä

lisätään 6 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

5 §

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

3) ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai

6 §

Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, kun valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön

1) eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle tai

2) sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten.

9 §

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava käräjäoikeudelle kolmen kuukauden

kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Jos luovutus käsittää kahden tai useamman käräjäoikeuden tuomiopiirin alueella olevia kiinteistöjä, on 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tehtävä erikseen kullekin käräjäoikeudelle.

12 §

Etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkinnät on poistettava, kun etuosto on saatettu loppuun.

15 §

Siihen saakka kun etuosto on loppuun saatettu, ostajan tulee huolehtia luovutuksensaajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämisestä. Kun etuosto on loppuun saatettu, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut, ei kuitenkaan ostajan laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta,

hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia.

Ostajan 1 momentissa tarkoitetuille suorituksille kunnan on maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

Kunnan on suoritettava ostajalle korvaus 1 momentissa mainituista kustannuksista sekä niille ja maksetuille kauppahinnan erille 2 momentissa säädetty korko vain siltä osin kuin ne ylittävät ostajan kiinteistöstä saaman tuoton tai muun taloudellisen hyödyn.

Jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta vähentynyt, on kunnalla oikeus saada tästä kohtuullinen korvaus.

21 §

Viranhaltijan päätökseen ei sovelleta, mitä kuntalain (365/1995) 51 §:ssä säädetään. Päätökseen, jolla kunta on päättänyt, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan, ei sovelleta, mitä kuntalain 92 §:ssä säädetään.

22 §

Edellä 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen ostaja ja 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myös myyjä saavat hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa tehtyihin kiinteistökaappoihin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 1 päivänä huhtikuuta 2005

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*

Laki**etuostolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentin 3 kohta, 9, 12 ja 15 §, 21 §:n 2 momentti ja 22 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 9 § osaksi laissa 638/1982, 21 §:n 2 momentti laissa 990/1992 ja 22 §:n 1 momentti laissa 253/1989, sekä

lisätään 6 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Etusto-oikeutta ei ole, milloin

3) ostajana *tai* myyjänä on valtio tai sen laitos; tai

Ehdotus

5 §

Etusto-oikeutta ei ole, milloin

3) ostajana on valtio, *valtion liikelaitos tai muu valtion laitos*; tai

6 §

Etusto-oikeutta ei myöskään ole, kun valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön

1) eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle tai

2) sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkis-oikeudellista tehtävää hoitavalle säätöille niiden omaa käyttöä varten.

9 §

Jos kunta on päättänyt käyttää etusto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuomarille, jonka toimialueella kiinteistö on. Ilmoitukset on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi

9 §

Jos kunta päättää käyttää etusto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille käräjäoikeudelle, jonka toimialueella kiinteistö on. *Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava käräjäoikeudelle* kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi

todistamisesta. Kunnan tulee liittää tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuomarille tehtävään ilmoitukseen todistus siitä, että kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on annettu 3 momentin mukaisesti tiedoksi ostajalle ja myyjälle.

Jos luovutus käsittää kahden tai useamman tuomiopiirin alueella olevia kiinteistöjä, on 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tehtävä erikseen kullekin tuomiokunnan tuomarille ja kiinteistötuomarille.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu päätös on annettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/1966) on säädetty.

12 §

Etuoosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä merkintä kiinnitysrekisteriin. Merkinnät on poistettava, kun etuosto on saatettu loppuun.

15 §

Siihen saakka kun etuosto on loppuun saatettu, ostajan tulee huolehtia luovutuksensaajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämistä. Kun etuosto on loppuun saatettu, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut ei kuitenkaan ostajan laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta tai hoidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia *sikäli kuin ne ylittävät sen, minkä on katsottava vastaavan ostajan omaisuudesta saamaa hyötyä.*

Ostajan 1 momentissa tarkoitetuille suorituksille on kunnan maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien 5 prosentin korko.

Jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden johdosta vähentynyt, on

todistamisesta. *Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään.*

Jos luovutus käsittää kahden tai useamman käräjäoikeuden tuomiopiirin alueella olevia kiinteistöjä, on 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tehtävä erikseen kullekin käräjäoikeudelle.

12 §

Etuoosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä merkintä *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin*. Merkinnät on poistettava, kun etuosto on saatettu loppuun.

15 §

Siihen saakka kun etuosto on loppuun saatettu, ostajan tulee huolehtia luovutuksensaajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämistä. Kun etuosto on loppuun saatettu, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut, ei kuitenkaan ostajan laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet *rahoitus- ja muut tarpeelliset* kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta, hoidosta *ja kunnossapidosta* aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia.

Ostajan 1 momentissa tarkoitetuille suorituksille kunnan on maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien *korkolain (6331982) 3 §:n 2 momentin* mukaista korkoa.

Kunnan on suoritettava ostajalle korvaus 1 momentissa mainituista kustannuksista sekä niille ja maksetuille kauppahinnan erille 2 momentissa säädetty korko vain silttä osin kuin ne ylittävät ostajan kiinteistöstä saaman tuoton tai muun taloudellisen hyödyn.

Jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden *tai laiminlyöntien* johdosta

kunnalla oikeus saada tästä kohtuullinen korvaus.

21 §

Viranhaltijan päätökseen ei sovelleta, mitä kunnallislain 63 §:ssä säädetään.

22 §

Edellä 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen ostaja ja 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myös myyjä saavat hakea muutosta valittamalla lääninoikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

vähentynyt, on kunnalla oikeus saada tästä kohtuullinen korvaus.

21 §

Viranhaltijan päätökseen ei sovelleta, mitä *kuntalain (365/1995) 51 §:ssä säädetään. Päätökseen, jolla kunta on päättänyt, ettei se käytä etuusto-oikeuttaan, ei sovelleta, mitä kuntalain 92 §:ssä säädetään.*

22 §

Edellä 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen ostaja ja 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myös myyjä saavat hakea muutosta valittamalla *hallinto-oikeuteen* 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 20 .*

*Ennen lain voimaantuloa tehtyihin kiin-
teistökaappoihin sovelletaan voimassa ol-
leita säännöksiä.*
