

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 6/2005 vp

Hallituksen esitys laiksi etuostolain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 5 päivänä huhtikuuta 2005 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi etuostolain muuttamisesta (HE 24/2005 vp).

Lausunto

Eduskunnan päätöksen mukaisesti perustuslakivaliokunta on antanut asiasta lausunnon (PeVL 15/2005 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitussihteeri Jyrki Hurmeranta, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Kirsti Vallinheimo, valtiovarainministeriö
- ylijohtaja Teuvo Ijäs, Valtion asuntorahasto
- johtava lakimies Alf Henriksson, Suomen Kuntaliitto.

Lisäksi valiokunta on saanut oikeusministeriön kirjallisen lausunnon.

HALLITUKSEN ESITYS

Etustolakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että kunnalla on eräin poikkeuksin etuosto-oikeus myös valtion tai sen laitoksen ollessa kiinteistön myyjänä, koska kunnan etuoikeus näiden luovutamiin alueisiin on 1 päivänä tammikuuta 2003 poistettu valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä. Kunnan etuostopäätöksen tiedoksi antamista kiinteistön ostajalle ja myyjälle koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi si-

ten, että kiinteistön ostaja ei tiedoksiantoa välttelemällä voi estää kunnan etuosto-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.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Yleistä

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Hallituksen esitykseen sisältyvät muutosehdotukset poistavat lain soveltamisessa käytännössä ilmenneitä ongelmia selkeyttäen erityisesti kunnan asemaa. Kunnalla on ehdotuksen mukaan laissa säädetyin edellytyksin ja poikkeuksin etuosto-oikeus myös valtion tai sen liikelaitoksen tai muun laitoksen ollessa kiinteistön myyjänä. Kunnan etuosto-oikeuden kohteena eivät kuitenkaan voi olla sellaiset valtion kiinteistönluovutukset, jotka on tehty eduskunnan suostumuksen perusteella ja joissa eduskunta on nimennyt luovutuksensaajan. Laki suojaa näin eduskunnan tahdonilmaisua luovutuksensaajan suhteen. Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan todennut, että kunnan etuosto-oikeuden ulottaminen lailla valtion myymään kiinteään omaisuuteen ei valiokunnan mielestä ole perustuslain kannalta ongelmallista. Eduskunnan aseman turvaamisen näkökulmasta on merkityksellistä, että etuosto-oikeus ei koske tilannetta, jossa eduskunta on nimennyt luovutuksensaajan.

Valiokunta toteaa, että kunnalla on vastuu yhdyskuntarakenteensa kehittamisestä ja maapolitiikalla on tässä keskeinen merkitys. Etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa muodostaa tärkeän osan kunnan maapolitiittista keinovalikoimaa, jossa vapaaehtoinen sopiminen on ensisijainen ja pakkolunastusmahdollisuus viimesijainen keino. Etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa antaa kunnalle lunastusmenettelyä kevyemmän mahdollisuuden yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten tarvittavien alueiden hankintaan. Kuntaliiton tilaston mukaan kunnat ovat käyttäneet etuosto-oikeutta selvästi alle prosentissa niistä kaupoista, joissa etuosto-oikeus on. Vaikka etuostomenettelyä

käytetään käytännössä siis varsin harvoin, on säännösten olemassaololla tärkeä merkitys, koska tietoisuus etuostomahdollisuudesta lisää maanomistajien neuvotteluvalmiutta.

Asuntorakentamiseen soveltuvien kohtuuhintaisten tonttien puute on yksi keskeinen este kasvukeskusten ja varsinkin pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotannolle. Sosiaalinen asuntotuotanto jää toistuvasti määrällisestä tavoitteestaan, ja asumisen yleinen kustannustason nousu vaikuttaa kaikkien kotitalouksien asumistilanteeseen. Valiokunta katsoo, että etuosto-oikeuden laajentaminen myös valtion myymiin kiinteistöihin edistää kuntien aktiivista maapolitiikkaa ja tukee hallituksen asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Tarvetta on etuosto-oikeuden käyttömahdollisuuden ohella valtion ja kuntien välisen aktiivisen yhteistyön edistämislle.

Muutoksenhakuoikeus

Lakiehdotuksen 22 §:n 1 momentin perusteella myyjä saa hakea muutosta kunnan päätökseen etuosto-oikeuden käyttämisestä vain sellaisissa lain 6 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa, joissa etuosto-oikeuden käyttämisestä voidaan pitää ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuuttomana. Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan katsonut, että kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä rajoittaa myyjän omistusoikeuteen sisältyvää oikeutta määrätä luovutuksensaajasta. Muutoksenhakuoikeuden rajoitus muodostuu sen vuoksi ongelmalliseksi perustuslain 21 §:n 1 momentin kannalta. Sen mukaan jokaisella on oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen ratkaistavaksi. Perustuslakivaliokunta on pitänyt perustuslain 15 ja 21 §:stä johtuvista syistä välttämättömänä, että myyjän muutoksenhakuoikeuden rajoitus poistetaan. Tämä on edellytys lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Valiokunta viitaten perustuslakivaliokunnan lausuntoon ehdottaa lakiehdotuksen 22 §:n 1

momentin muuttamista siten, että myyjää koskeva muutoksenhakuoikeuden rajoitus poistuu.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisena paitsi 22 § muutettuna seuraavasti:

Valiokunnan muutosehdotus

22 §

Edellä 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen *saavat* ostaja ja (*poist.*) myyjä (*poist.*) hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Helsingissä 19 päivänä toukokuuta 2005

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Pentti Tiusanen /vas	Heikki A. Ollila /kok
vpj.	Heidi Hautala /vihr	Eero Reijonen /kesk
jäs.	Susanna Haapoja /kesk	Säde Tahvanainen /sd
	Tuomo Hänninen /kesk	Satu Taiveaho /sd
	Antti Kaikkonen /kesk	Unto Valpas /vas
	Inkeri Kerola /kesk	Ahti Vielma /kok
	Kari Kärkkäinen /kd	Pia Viitanen /sd
	Jouko Laxell /kok	vjäs. Esa Lahtela /sd.
	Mikaela Nylander /r	

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.