

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi etuostolain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan, että kunnalla olisi etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa nykyisten, lain 1 §:n 1 ja 2 momentissa säädettyjen rajoitusten estämättä. Etuostolain 6 000 neliömetrin pinta-alarajoitus ehdo-

tetaan alennettavaksi 5 000 neliömetriin. Lisäksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännöksiä lain kiertämisen estämiseksi.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

Maan voimakas hinnannousu ja muiden kuntien lisääntyvä maanostotoiminta vaativat kuntien maanhankintamahdollisuuksien parantamista. Tältä osin viitataan rakennuslain muuttamista koskevan hallituksen esityksen perusteluihin.

Etuosto-oikeus on pitkälti vapaaehtoiisiin kauppoihin rinnastettavissa oleva kunnan maanhankintakeino. Se ei vaikuta alkuperäisen maanomistajan asemaan, koska hän on kaupassa jo luopunut maastaan ja saa kunnalta täsmälleen saman hinnan, kuin minkä olisi saanut ostajalta.

Vuonna 1977 säädetyn etuostolain käyttö on kuitenkin jäänyt vähäiseksi senkin jälkeen, kun lakia vuonna 1982 muutettiin. Suomen Kaupunkiliiton tekemän tutkimuksen mukaan, joka kattaa valtaosan maamme kaupungeista, käytettiin etuustooikeutta vuosina 1986—1988 seuraavasti:

	1986	1987	1988
Kiinteistönkauppoja (kpl)	19 055	21 346	26 516
Kauppoja, joissa kunnalla oli etuosto-oikeus (kpl)	271	249	538
Kauppoja, joissa kunta käytti etuosto-oikeuttaan (kpl)	20	12	17
Etuustoteitse hankittu maata (ha)	70,5	46,1	118,8

Muiden kuin kaupunkikuntien osalta etuosto-oikeuden käyttäminen on ollut enintään samaa suuruusluokkaa.

Etuostolaki sisältää joukon rajoituksia etuosto-oikeuden käyttämiselle. Jotta laki muodostaisi nykyistä käyttökelpoisemmän välineen kuntien maanhankinnalle, olisi eräitä näistä rajoituksista poistettava niin kuin pääkaupunkiseudulle säädetyllä lailla (1063/88) jo on tehty.

Etuostolain 1 §:n 1 ja 2 momentissa kunnan etuosto-oikeutta on rajoitettu niin, että enemmän kuin puolen myydyn kiinteistön pinta-alasta tulee sijaita säännöksessä tarkemmin määritellyllä kaavoitetulla tai kaavoitettavana olevalla alueella. Tämä haittaa tarpeettomasti niin sanotun raakamaan hankintaa. Koska

kuntien olisi pyrittävä hankkimaan maata ennen kuin kaavoitus on päässyt vaikuttamaan sen hintaa nostavasti, ehdotetaan nämä rajoitukset poistettaviksi. Näin ollen 1 momentissa säädettäisiin vain, että kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Pykälän 3 momentin tarkoitusmäärä jäisi edelleen voimaan. Etuosto-oikeutta voitaisiin siten käyttää vain, jos aluetta kohtuullisen ajan kuluessa tarvitaan siinä lueteltuihin tarkoituksiin.

Etuostolain 5 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan etuosto-oikeutta ei ole 6 000 neliometriä tai sitä vähemmän käsittävän kiinteistön tai kiinteistöjen kaupassa. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa pinta-alaraja on äskettäin tehdyllä lainmuutoksella alennettu 3 000 neliometriin. Pinta-alarajoituksen korkeus rajoittaa kuitenkin liiaksi muuallakin kuntien mahdollisuuksia hankkia maata etuostoteitse. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pinta-alaraja alennetaan pääkaupunkiseudun ulkopuolella 5 000 neliometriin.

Muut etuostolaissa säädetyt etuosto-oikeuden rajoitukset jäisivät edelleen voimaan. Etuosto-oikeutta ei siten olisi lähisukulaisten välisissä kaupoissa, jos ostajana tai myyjänä on valtio tai sen laitos taikka jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla (5 §:n 1 momentin 2—4 kohdat). Sitä ei myöskään olisi,

milloin etuosto-oikeuden käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (6 §).

Etuostolain kiertäminen on osoittautunut helpoksi. Kiinteistö voidaan esimerkiksi myydä samaan omistajayhtymään kuuluville eri yhtiöille niin, että kukin kauppa jää alle lain määräämän vähimmäispinta-alan. Kauppahinta voidaan myös merkitä todellista huomattavasti suuremmaksi etuosto-oikeuden käyttämisen välttämiseksi. Tämän vuoksi tulisi lakiin ottaa eräitä säännöksiä lain kiertämisen estämiseksi. Lain 5 §:n 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi lisämääräys samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen välisten kauppojen varalta. Lisäksi ehdotetaan lakiin lisättäväksi uusi 21 a §, jonka nojalla kunta voisi saattaa sellaiset tapaukset, joissa lain kiertämistä perustellusti epäillään, tuomioistuimen tutkittavaksi. Myös lainhuudatusta koskevaan 19 §:ään ehdotetaan vähäisiä muutoksia.

2. Asian valmistelu

Lakiesitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Siinä yhteydessä on kuultu kuntien keskusjärjestöjä ja maanomistajia edustavia järjestöjä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Näin ollen poistuvat ne kaavoitustilanteeseen liittyvät 1 ja 2 momenttiin sisältyvät rajoitukset, jotka nykyisin rajoittavat etuosto-oikeutta. Pykälän 3 momenttiin sisältyvä tarkoitusmäärä jäisi edelleen voimaan ja se koskisi 4 momentin kumoamisen jälkeen myös pääkaupunkiseutua.

5 §. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädetty pinta-alarajoitus ehdotetaan alennettavaksi nykyisestä 6 000 m²:stä 5 000 m²:iin.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi niin, että myös sellaiset kiinteistökaupat, joissa luovuttajana tai luovutuksensaajana on yhteisö, josta ostaja tai myyjä omistaa yli

puolet, otettaisiin huomioon säännöksen tarkoittamissa tilanteissa.

19 §. Lain 1 §:n muutoksen johdosta ehdotetaan viittaukset 1 §:n eri momentteihin kumottaviksi.

Lain kiertämismahdollisuuksien vähentämiseksi ehdotetaan pykälän 2 momentin toinen virke kumottavaksi.

21 a §. Pykälän nojalla kunta voisi kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta nostaa sen paikkakunnan alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee, etuosto-oikeutta koskevan kanteen. Jos tuomioistuin toteaa, että jokin sopimusehto on määrätty tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että kierrettäisiin kunnan etuosto-oikeutta koskevia säännöksiä, se voisi päättää, ettei ehto

tai toimenpide sido kuntaa tai ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle. Etuosto-oikeuden käyttämiselle 9 §:n 1 momentissa määrätty kolmen kuukauden aika alkaisi juosta vasta siitä, kun tällainen kanne on lainvoimaisesti ratkaistu.

2. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan heti kun eduskunta on sen hyväksynyt ja se on vahvistettu.

3. Säättämisjärjestys

Antaessaan lausunnon hallituksen esityksestä pääkaupunkiseudun asuntorakennusmaan hankkimista ja käyttöön saamista edistäväksi lainsäädännöksi perustuslakivaliokunta katsoi, että pääkaupunkiseutua koskeva laki, jolla etuosto-oikeutta on laajennettu enemmän kuin tässä esityksessä, oli käsiteltävä tavallisen lain säätämisestä määrätyssä järjestyksessä. Tämän vuoksi hallitus katsoo, että tämä lakiehdotus voidaan käsitellä samassa järjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

etuostolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/77) 1 §:n 2 ja 4 momentti, näistä 4 momentti sellaisena kuin se on 9 päivänä joulukuuta 1988 annetussa laissa (1063/88), *muutetaan* 1 §:n 1 momentti, 5 §:n 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti sekä 19 §:n 1 ja 2 momentti,

näistä 1 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 23 päivänä maaliskuuta 1989 annetussa laissa (289/89), sekä

lisätään lakiin uusi 21 a § seuraavasti:

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

5 §

Etusto-oikeutta ei ole, milloin:

1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliömetriä tai sitä vähemmän;

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua pinta-alaa laskettaessa otetaan huomioon myös kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana saman ostajan ja saman myyjän välillä samassa kunnassa tehdyt kiinteistönkaupat sekä kaupat, joissa kiinteistön luovuttajana tai luovutuksensaajana on yhteisö, josta ostaja tai myyjä omistaa yli puolet, samoin kuin kaupat, joissa kiinteistö on kolmannen kautta siirtynyt samalta myyjältä samalle ostajalle.

19 §

Kiinteistökaupalle ei saa myöntää lainhuutoa eikä aika, jonka kuluessa ostaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa, myöskään ala ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta.

Mitä 1 momentissa on säädetty ei ole noudatettava, milloin kysymys on 5 §:n 1 momentin 2—4 kohdassa tarkoitettusta kiinteistönkaupasta tai kiinteistönkaupasta, jossa kunta antamansa todistuksen mukaan ei käytä etuosto-oikeutta.

21 a §

Jos sopimusehto on määrätty tai muuhun toimenpiteeseen on ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että etuosto-oikeuden käyttäminen vältettäisiin, voi 18 §:ssä mainittu tuomioistuin kunnan vaatimuksesta päättää, ettei ehto tai toimenpide sido kuntaa tai ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kanne on nos-

tettava kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Etuosto-oikeuden käyttämiselle 9 §:n 1 momentissa varattu aika alkaa kulua vasta, kun asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

Ennen lain voimaantuloa tehtyihin kiinteistökauppoihin sovelletaan aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 8 päivänä syyskuuta 1989

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Kaj Bärhund*

L a k i

etuostolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/77) 1 §:n 2 ja 4 momentti, näistä 4 momentti sellaisena kuin se on 9 päivänä joulukuuta 1988 annetussa laissa (1063/88), *muutetaan* 1 §:n 1 momentti, 5 §:n 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti sekä 19 §:n 1 ja 2 momentti,

näistä 1 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 23 päivänä maaliskuuta 1989 annetussa laissa (289/89), sekä

lisätään lakiin uusi 21 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, *jos kiinteistön pinta-alasta enemmän kuin puolet sijaitsee:*

1) alueella, jolla kaupantekohetkellä on vahvistettu asema- tai rakennuskaava;

2) alueella, joka kaupantekohetkellä kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu pääasiassa asuntoalueen muodostamista tai muuta yhdyskuntarakentamista varten taikka virkistys- tai suojelualueeksi; sekä

3) alueella, joka kaupantekohetkellä on rakennuskiellossa asema- tai rakennuskaavan laatimista varten taikka alueella, jolle ympäristöministeriö rakennuslain 32 §:n nojalla on määrännyt rakennuskiellon ja jolle suunnitellaan pääasiassa asuntoaluetta tai muuta yhdyskuntarakentamista.

Milloin samalla kaupakirjalla on myyty useampia kiinteistöjä, tulee niiden yhteenlasketusta pinta-alasta enemmän kuin puolet sisältyä 1 momentissa tarkoitettuun alueeseen.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Sen estämättä mitä edellä on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

5 §

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 6 000 neliometriä tai sitä vähemmän;

Ehdotus

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

(2 mom. kumotaan)

(4 mom. kumotaan)

5 §

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin:

1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän;

Voimassa oleva laki

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua pinta-alaa laskettaessa otetaan huomioon myös kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana saman ostajan ja saman myyjän välillä samassa kunnassa tehdyt kiinteistönkaupat sekä kaupat, joissa kiinteistö on kolmannen kautta siirtynyt samalta myyjältä samalle ostajalle.

19 §

Kiinteistökaupalle, jolla on myyty 1 §:n 1 momentin 1, 2 tai 3 kohdassa mainitulla alueella sijaitseva kiinteistö, ei saa myöntää lainhuutoa eikä aika, jonka kuluessa ostaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa, myöskään ala ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta.

Mitä 1 momentissa on säädetty ei ole noudatettava, milloin kysymys on 5 §:n 1 momentin 2—4 kohdassa tarkoitettua kiinteistönkaupasta tai kiinteistönkaupasta, jossa kunta antamansa todistuksen mukaan ei käytä etuosto-oikeutta. Samoin on lainhuuto 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa myönnettävä, jos hakemukseen on liitetty myyjän kirjallinen vakuutus siitä, ettei saman pykälän 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia ole tapahtunut.

Ehdotus

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua pinta-alaa laskettaessa otetaan huomioon myös kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana saman ostajan ja saman myyjän välillä samassa kunnassa tehdyt kiinteistönkaupat sekä kaupat, joissa kiinteistön luovuttajana tai luovutuksensaajana on yhteisö, josta ostaja tai myyjä omistaa yli puolet, samoin kuin kaupat, joissa kiinteistö on kolmannen kautta siirtynyt samalta myyjältä samalle ostajalle.

19 §

Kiinteistökaupalle ei saa myöntää lainhuutoa eikä aika, jonka kuluessa ostaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa, myöskään ala ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta.

Mitä 1 momentissa on säädetty ei ole noudatettava, milloin kysymys on 5 §:n 1 momentin 2—4 kohdassa tarkoitettua kiinteistönkaupasta tai kiinteistönkaupasta, jossa kunta antamansa todistuksen mukaan ei käytä etuosto-oikeutta.

21 a §

Jos sopimusehto on määrätty tai muuhun toimenpiteeseen on ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että etuosto-oikeuden käyttäminen vältettäisiin, voi 18 §:ssä mainittu tuomioistuimien kunnan vaatimuksesta päättää, ettei ehto tai toimenpide sido kuntaa tai ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Etuosto-oikeuden käyttämiselle 9 §:n 1 momentissa varattu aika alkaa kulua vasta, kun asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

Ennen lain voimaantuloa tehtyihin kiinteistökauppoihin sovelletaan aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä.