

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi etuostolain 1 ja 9 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Etuostolakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että se antaisi nykyistä paremmat ja selkeämmät mahdollisuudet kunnille hankkia maata myös virkistys- ja suojelutarkoituksiin. Yleiskaava-alueilla etuosto-oikeus ulotettaisiin kosemaan myös muita kuin yhdyskuntarakentamiseen liittyviä virkistys- ja suojelualueita.

Aikaa, jonka kuluessa kunnan on ilmoitettava etuosto-oikeuden käyttämisestä, ehdotetaan pidennettäväksi kahdesta kolmeen kuukauteen. Tiedoksiantomenettelyä koskevaa säännöstä ehdotetaan samalla selvennettäväksi.

Lainmuutos on tarkoitus saattaa voimaan heti, kun eduskunta on sen hyväksynyt.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

Voimassa olevan etuostolain (608/77) 1 §:n 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten. Yhdyskuntarakentamiseen on tällöin eduskunnan hyväksymän lausuman perusteella katsottu kuuluvaksi kaupunkirakenteen sisäiset puistot, mutta ei sen ulkopuolella olevia virkistysalueita. Käsite "kaupunkirakenne" ("yhdyskuntarakenne") ei kuitenkaan ole yksiselitteinen. Kaupunkimaisten yhdyskuntien rakenne on maassamme varsin hajanainen, minkä vuoksi on usein vaikea määritellä, milloin jokin alue on kaupunkirakenteen sisällä, milloin sen ulkopuolella. Laki on tämän vuoksi jäänyt epä-

selväksi ja aiheuttanut käytännössä tulkintavaikeuksia. Tämä puolestaan saattaa johtaa tarpeettomiin oikeusriitoihin ja pitkään jatkuvaan oikeudelliseen epävarmuuteen, mikä ei ole sen enempää kunnan kuin kaupan osapuoltenkaan edun mukaista. Lain pitäisikin olla sellainen, että siitä yksiselitteisesti käy ilmi, onko kunnalla kiinteistönkaupassa etuosto-oikeus vai ei.

Elinympäristön säilyminen viihtyisänä ja terveellisenä edellyttää riittävän suurten ja monipuolisten virkistysalueiden ja niihin verrattavien alueiden säilyttämistä sekä kaupunkimaisen asutuksen lomassa että sen ulkopuolella. Asutuskeskusten lähiympäristössä oleviin, luonnonmaisina säilyneisiin alueisiin kohdistuu kuitenkin usein varsin suuria rakentamispaineita

tai muita paineita ympäristön muuttamiseksi. Jotta paremmin voitaisiin turvata riittävien viheralueiden säilyminen ja toteuttaminen, olisi kunnille annettava paremmat lainsäädännölliset mahdollisuudet hankkia omistukseensa sellaiset alueet, jotka maankäytön suunnittelussa on osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin.

Eduskunta on hyväksyessään etuostolain samalla hyväksynyt lausuman, jossa se edellyttää, että hallitus ryhtyy pikaisesti ja tehokkaasti toimenpiteisiin, joilla kuntien mahdollisuuksia hankkia maata ulkoilu- ja virkistystarkoituksiin parannetaan. Keinoina tämän tarkoituksiperän toteuttamiseksi voidaan ajatella kunnan lunastusoikeuden kehittämistä, etuosto-oikeuden laajentamista ja valtion rahallisen tuen antamista kuntien tätä tarkoittaviin maanhankintoihin. Harkittaessa yhtäältä lunastusoikeuden ja toisaalta etuosto-oikeuden kehittämistä, hallitus on päättänyt viimeksi mainitun kannalle lähinnä sen vuoksi, että etuosto-oikeudella ei puututa alkuperäisen maanomistajan asemaan. Etuosto-oikeuttahan voidaan käyttää vasta, kun maanomistaja itse on jo luopunut alueestaan. Hän saa tällöin siitä saman hinnan, kuin mistä hän ostajan kanssa on sopinut. Tämän vuoksi etuostolain soveltamisala voidaan määritellä nykyistä väljemmin ilman, että se loukkaa maanomistajien oikeuksia.

Kunnan etuosto-oikeuden laajentaminen on perusteltua, paitsi yhdyskuntarakenteen ulkopuolella sijaitseviin yleiskaavoissa osoitettuihin virkistysalueisiin, myös vastaaviin suojelualueisiin. Tämä on tarpeen ennen kaikkea käytännöllisistä syistä. Yleiskaavoissa on nimittäin varsin yleistä, että suhteellisen laajan virkistysaluevarauksen sisällä tai reunassa on pieniä suojelualuevarauksia esimerkiksi paikan erityisen luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonsuhteiden vuoksi. Olisi epäjohtonmukaista, jos kunta ei voisi käyttää etuosto-oikeutta myös tällaisten alueiden ollessa kaupanteon kohteena. Kaavoituksessa on suojelualueet muutoinkin rinnastettu virkistysalueisiin.

Mainituista syistä lain 1 §:n 1 momentin 2 kohtaa ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että kunta voisi käyttää etuosto-oikeutta valtuuston hyväksymässä yleiskaavassa osoitettujen virkistys- ja suojelualueiden osalta riippumatta siitä, liittyvätkö ne yhdyskuntarakentamiseen vai sijaitsevatko ne varsinaisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Saman momentin 3 kohtaa ehdo-

tetaan tarkistettavaksi niin, että rakennuskieltoalueella voimassa oleva etuosto-oikeus ei laajenisi nykyisestään.

Pykälän 3 momentin säännöstä siitä, millaisiin tarkoituksiin etuosto-oikeudella saa maata hankkia, ehdotetaan täydennettäväksi niin, että etuosto-oikeutta voitaisiin käyttää maan hankkimiseksi, paitsi yhdyskuntarakentamista varten siihen liittyvine virkistysalueineen kuten nykyään, virkistys- ja suojelutarkoituksia varten muutoinkin.

Etuostolain 9 §:n 1 momentin mukaan kunnan on ilmoitettava ostajalle, myyjälle ja asianomaiselle tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuomarille etuosto-oikeuden käyttämisestä kahden kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Tämä aika on käytännössä osoittautunut liian lyhyeksi ja aiheuttanut hankaluuksia. Tämän vuoksi ehdotetaan aikaa pidennettäväksi kolmeen kuukauteen.

Pykälän 3 momentin mukaan etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on annettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetun lain (232/66) 8 §:ssä säädetään. Sanotun lainkohdan mukaan tiedoksianto voidaan toimittaa postin välityksellä saantitodistusmenettelyä käyttäen tai, milloin viranomainen katsoo siihen olevan aihetta, haastetiedoksiannolla. Tällä on katsottava tarkoitettua, että kaikki haastetiedoksiannon muodot ovat käytettävissä. Tästä on kuitenkin käytännössä ilmennyt epäselvyyttä. Jotta laista kävisi kiistattomasti ilmi, että tiedoksianto voidaan toimittaa myös sijaistiedoksiantona tai yleistiedoksiannolla virallisessa lehdessä, ehdotetaan 9 §:n 3 momentissa oleva viittaus tarkistettavaksi siten, että siinä viitataan tiedoksiannosta hallintoasioissa annettuun lakiin yleisesti. Mainitun lain mukaan olisi etuosto-oikeutta koskeissa asioissa tällöin ensisijaisesti sovellettava lain 8 §:ää, mutta tarvittaessa voitaisiin noudattaa myös muita lain soveltuvia säännöksiä, varsinkin 10 ja 18 §:ää.

2. Lausunnot

Esitysluonnoksesta on pyydetty oikeusministeriön, Suomen Kaupunkiliiton, Suomen Kunnallisiiton, Finlands Svenska Kommunförbundin ja Seutusunnittelun Keskusliiton sekä kaavoitus- ja rakennusneuvoston lausunnot.

Suomen Kaupunkiliitto ja Seutusunnittelun Keskusliitto puoltavat esitysluonnosta, jossa etuosto-oikeus oli liitetty myös seutukaavaliiton liittovaltuuston hyväksymään seutukaavaan. Seutusunnittelun Keskusliitto esittää kuitenkin, että ehdotuksen lisättäisiin säännös, jonka mukaan kunta tai useammat kunnat siitä soveltuaan yhdessä voisivat käyttää etuosto-oikeutta myös toisen kunnan alueella, mikäli tämä kunta ei sitä käytä. Oikeusministeriö puoltaa etuosto-oikeuden ulottamista yleiskaavoissa osoitettuihin virkistysalueisiin ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettuihin suojelualueisiin. Suomen Kunnallisliitto taas puoltaa etuosto-oikeuden ulottamista yleis- ja varauksin myös seutukaavoissa osoitettuihin virkistysalueisiin, mutta ei suojelualueisiin. Finlands Svenska Kommunförbund puolestaan puoltaa etuosto-oikeutta sekä virkistys- että suojelualueisiin yleiskaavojen kohdalla, mutta ei katso

olevan aihetta ulottaa sitä seutukaavojen vastaaviin alueisiin ainakaan vahvistamattomien seutukaavojen osalta. Kaavoitus- ja rakennusneuvosto katsoo, ettei ole syytä muuttaa etuostolakia ehdotetulla tavalla.

Eräissä lausunnoissa esitettyjen huomautusten johdosta esitysluonnosta on muutettu niin, ettei etuosto-oikeutta olisi seutukaavan perusteella. Lausuntojen johdosta on ehdotukseen liitetty myös 9 §:ää koskeva muutos.

3. Voimaantulo

Laki ehdotetaan saatettavaksi voimaan heti, kun eduskunta on sen hyväksynyt.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

etuostolain 1 ja 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan etuostolain (608/77) 1 §:n 1 ja 3 momentti sekä 9 §:n 1 ja 3 momentti näin kuuluviksi:

1 §

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

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

2) alueella, joka kauppantekohetkellä kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu pääasiassa asuntoalueen muodostamista tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten taikka virkistys- tai suojelualueeksi; sekä

3) alueella, joka kauppantekohetkellä on rakennuskiellossa asema- tai rakennuskaavan laatimista varten taikka alueella, jolle sisäasiainministeriö rakennuslain (370/58) 32 §:n nojalla on määrännyt rakennuskiellon ja jolle suunnitellaan pääasiassa asuntoaluetta tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten sekä muitakin kuin yhdyskuntarakentamiseen liittyviä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

9 §

Jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuo-marille, jonka toimialueella kiinteistö on. Ilmoitukset on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Kunnan tulee liittää tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuo-marille tehtävään ilmoitukseen todistus siitä, että kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on annettu 3 momentin mukaisesti tiedoksi ostajalle ja myyjälle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu päätös on annettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/66) on säädetty. Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 198 .

Helsingissä 9 päivänä lokakuuta 1981

Tasavallan Presidentin estyneenä ollessa

Pääministeri

MAUNO KOIVISTO

Sisäasiainministeri *Eino Uusitalo*

Laki

etuostolain 1 ja 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan etuostolain (608/77) 1 §:n 1 ja 3 momentti sekä 9 §:n 1 ja 3 momentti näin kuuluviksi:

toimassa oleva laki

Ehdotus

1 §.

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jonka 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 siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten; sekä

3) alueella, joka kaupantekohetkellä on rakennuskiellossa 1 tai 2 kohdassa tarkoitettussa aajuudessa kaavan laatimista tai muuttamista varten.

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 siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten *taikka virkistys- tai suojelualueeksi; sekä*

3) alueella, joka kaupantekohetkellä on rakennuskiellossa asema- tai rakennuskaavan laatimista varten *taikka alueella, jolle sisäasiainministeriö rakennuslain (370/58) 32 §:n nojalla on määrännyt rakennuskiellon ja jolle suunnitellaan pääasiassa asuntoaluetta tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista.*

Etuoosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten.

Etuoosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten *sekä muitakin kuin yhdyskuntarakentamiseen liittyviä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.*

9 §.

Jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja ille tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuomarille, jonka tuomiopiirissä kiinteistö on. Ilmoitukset on tehtävä kahden kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Kunnan tulee liittää tuomiokunnan tuomarille ai kiinteistötuomarille tehtävään ilmoitukseen todistus siitä, että kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on annettu 3 momentin mukaisesti tiedoksi ostajalle ja myyjälle.

9 §

Jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja ille tuomiokunnan tuomarille tai kiinteistötuomarille, jonka *toimialueella* kiinteistö on. Ilmoitukset on tehtävä *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.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu päätös on annettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetun lain (232/66) 8 §:ssä säädetään.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu päätös on annettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa *annetussa* laissa (232/66) on säädetty.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 198 .*