

### **Kunnalle etuosto-oikeus myös valtion myymiin kiinteistöihin**

**Etuostolakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että kunnalla on pääsääntöisesti etuosto-oikeus myös valtion myymään kiinteistöön samoin edellytyksin kuin yksityisenkin myymään. Kunnan etuostopäätöksen tiedoksi antamista koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, ettei kiinteistön ostaja voi tiedoksiantoa välttelemällä estää kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä. Myös kunnan ja kiinteistön ostajan välisiin maksusuorituksiin ehdotetaan muutoksia.**

Jyrki Hurmeranta

Etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa antaa kunnalle lunastusmenettelyä kevyemmän mahdollisuuden yhdyskuntarakentamista varten tarvittavien alueiden hankintaan. Toisaalta etuosto-oikeus jo olemassaolollaan parantaa kunnan maapoliittista asemaa ja tehokkaan tonttutuotannon edellytyksiä, koska se ohjaa maan tarjontaa kunnalle.

Hallitus antoi 1.4.2005 eduskunnalle esityksen etuostolain (608/1977) muuttamisesta (HE 24/2005 vp.). Ehdotukseen on koottu muutoksia sellaisiin lain säännöksiin, joiden on käytännössä todettu aiheuttavan soveltamisongelmia tai johtavan kunnan ja kiinteistön ostajan välisissä maksusuorituksissa kohtuuttomiin tuloksiin.

Voimassa olevan etuostolain mukaan kiinteistökaupat, joissa ostajana tai myyjänä on Suomen valtio, on rajattu kunnan etuosto-oikeuden ulkopuolelle.

## **Hallitus esittää muutoksia kuntien**



Lakia ehdotetaan nyt muutettavaksi siten, että kunnalla olisi eräin poikkeuksin etuosto-oikeus valtion myymään kiinteistöön samoin edellytyksin kuin yksityisenkin myymään kiinteistöön. Näin valtio saatettaisiin kiinteistön myyjänä samaan asemaan kuin muutkin maanomistajat. Vastaavasti kiinteistön ostajat olisivat tasavertaisessa asemassa riippumatta siitä, onko kiinteistön myyjänä valtio tai yksityinen.

Kunnan etuosto-oikeuden kohteena eivät kuitenkaan voisi olla valtion kiinteistöluovutukset, jotka on tehty eduskunnan suostumuksen perusteella ja joissa eduskunta on nimennyt luovutuksensaajan. Laki suojaisi näin eduskunnan tahdonilmaisua luovutuksensaajan suhteen. Myös valtion kiinteistöjen myynnit valtion määräysvallassa oleville yhtiöille tai eräille valtiota lähellä oleville yhteisöille näiden omaa käyttöä varten olisivat kunnan etuostomahdollisuuden ulottumattomissa. Lukumäärältään nämä poikkeukset olisivat vähäisiä.

Ehdotuksen tarkoituksena on edistää

Eräissä tapauksissa ostaja on voinut sen vuoksi tiedoksiantoä välttelemällä estää kunnan etuosto-oikeuden käyttämisen.

Valtaosa mainitusta kolmen kuukauden määräajasta kuluu käytännössä etuostopäätöksen valmisteleviin toimenpiteisiin (kaupanvahvistajan ilmoituksen saapumiseen kuntaan, kaupan ehtojen tiedusteleminen myyjältä, asian virkamiesvalmisteluun sekä käsittelyyn lautakunnassa, kunnanhallituksessa ja mahdollisesti myös kunnanvaltuustossa). Varsinaiseen etuostopäätöksen tiedoksiantoon jää usein vain vajaa kuukausi aikaa, joka voi olla riittämätön ensin postitse tapahtuvaan tiedoksiantoyritykseen ja sen jälkeen haastemiehen yrityksiin tavoittaa ostajaa.

Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnan etuostopäätöksen tiedoksi antaminen kiinteistön myyjälle ja ostajalle ei olisi sidottu ehdottomaan määräaikaan. Kunnan olisi tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä ja ilmoitettava siitä käräjäoikeudelle kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön kaupasta, kuten ny-

Myös kiinteistön hallinnasta ja hoidosta aiheutuneet kustannukset kunnan on korvattava ostajalle, sikäli kuin ne ylittävät sen, minkä on katsottava vastaavan ostajan omaisuudesta saamaa hyötyä. Kunnan on etuostolain mukaan maksettava edellä mainituille suorituksille kiinteä 5 %:n korko.

Etustolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kiinteistön ostajalle korvattaisiin myös kiinteistön kunnossapidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Lakia ehdotetaan selvennettäväksi myös siten, että ostajalle korvattaviin kustannuksiin kuuluisivat myös kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset rahoituskustannukset.

Kiinteistön ostajalle voi ennen etuosto-oikeuden loppuun saattamista kertyä kiinteistöä huomattavaa tuottoa tai muuta taloudellista hyötyä esimerkiksi rakennusten vuokratuloina tai kiinteistön käyttämisestä liiketoimintaan. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnan olisi korvattava ostajalle edellä mainitut kustannukset sekä niille ja korvattavalle kauppasummalle maksettava korko vain

# etuosto-oikeutta koskevaan lakiin

kuntien maapoliittisten tavoitteiden huomioon ottamista valtion myydessä sille tarpeettomia alueita. Kunnilla oli aikaisemmin laissa etuoikeudeksi kutsuttu oikeus valtion myymiin alueisiin, joita tarvittiin esimerkiksi asunto-, liike- tai teollisuusrakentamista varten. Etuoikeus poistui, kun valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista koskeva lainsäädäntö (973/2002) uudistettiin vuoden 2003 alusta lukien. Nykyisin kunnat ovat valtion maihin nähden samassa asemassa kuin rakennusliikkeet ja muut ostajaehdokkaat. Ehdotus jättää valtion kiinteistönhankinnat edelleen kunnan väliintulomahdollisuuden ulkopuolelle.

Hallitusohjelman mukaan hallitus huolehtii siitä, että valtio maanomistajana tukee asuntopolitiikan yleisiä tavoitteita niin, että valtion maat ovat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Ehdotus toteuttaa tätä hallitusohjelman tavoitetta.

## **Etustopäätöksen tiedoksianto varmistetaan**

Etustolain mukaan kunta menettää etuosto-oikeuden kiinteistön kaupassa, jos se ei ole kolmen kuukauden määräajassa kaupanteosta toimittanut etustopäätöstä tiedoksi kiinteistön ostajalle ja myyjälle.

kyisinkin. Kiinteistön myyjälle ja ostajalle tieto olisi toimitettava todisteellisesti ja viipymättä päätöksenteon jälkeen siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään.

Koska päätöksen tiedoksianto kaupan osapuolille ei olisi sidottu ehdottomaan määräaikaan, eivät nämä voisi tiedoksiantoa välttelemällä estää kunnan aikeita. Ehdotettu sääntely ei vaikuta kaupan osapuolten eikä muidenkaan asemaan heikentävästi, koska kunnan olisi edelleenkin määräajassa päätettävä etuosto-oikeuden käyttämisestä ja kunnan edun mukaista on joka tapauksessa saattaa etuostomenettely joutuisasti loppuun.

## **Muutoksia kunnan ja kiinteistön ostajan väliin maksusuorituksiin**

Kiinteistön ostajan on etustolain mukaan huolehdittava ostajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämistä siihen saakka, kun etuosto on loppuun saatettu eli kunnes kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman. Käytännössä tähän voi kuluja yli kaksi vuotta.

Kunnan on korvattava ostajalle tämän maksama kauppahinta ja kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

siltä osin kuin ne ylittävät ostajan kiinteistöä ennen etuosto-oikeuden loppuun saattamista saaman tuoton tai muun taloudellisen hyödyn. Kunta maksaisi ostajalle tämän maksaman kauppasumman aina täysimääräisenä. Ehdotettu sääntely poistaisi ostajan mahdollisuuden kohtuuttomaan taloudelliseen hyötyyn etuostotilanteessa.

Kunnan maksusuorituksille etustolain mukaan maksettava kiinteä 5 %:n tuotokorko on osoittautunut nykyiseen korkokantaan nähden liian suureksi. Korkona ehdotetaan sen vuoksi maksettavaksi korkolain (633/1982) mukainen, Suomen pankin ilmoittama viitekorko, joka on vuosina 2000–2004 vaihdellut välillä 2,5–4,0 %.

## **Tekniset tarkistukset**

Etustolain edellisestä ajan tasalle saattamisesta on kulunut jo kymmenen vuotta. Lakiin ehdotetaan nyt tehtäväksi myös tänä aikana tapahtuneen lainsäädäntökehityksen edellyttämät tekniset tarkistukset.

**Kirjoittaja on hallitussihteeri ympäristöministeriössä. Sähköposti jyrki.hurmeranta@ymparisto.fi.**