SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 10 päivänä huhtikuuta 2019

469/2019

Laki
valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtion etuosto-oikeus

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös määräosaa kiinteistöstä sekä kiinteistöstä luovutettua määräalaa. Kiinteistön kauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan. Etuosto käsittää samalla kauppakirjalla myydyn kiinteän ja irtaimen omaisuuden kokonaisuudessaan.

2 §

Etuosto-oikeuden alueellinen soveltamisala

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee:

1) maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä;

2) enintään 1 000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista tai näitä vähäisemmistä kohteista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesiliikennettä tai ilmailua normaalioloissa, normaaliolojen häiriötilanteissa tai poikkeusoloissa;

3) enintään 500 metrin etäisyydellä Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista muista kuin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kiinteistöistä, joilla harjoitettavan toiminnan turvaaminen edellyttää suoja-aluetta.

Alueista, jotka kuuluvat valtion etuosto-oikeuden soveltamisalaan, voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Tätä lakia ei sovelleta Ahvenanmaan maakunnan alueella.

3 §

Etuosto-oikeuden rajoitukset

Tässä laissa tarkoitettua etuosto-oikeutta ei ole, jos:

1) ostajana on myyjän avio- tai avopuoliso, rekisteröidyn parisuhteen osapuoli tai henkilö, joka perintökaaren (40/1965) 2 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, tai tällaisen henkilön avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli;

HE 253/2018
PuVM 6/2018
EV 268/2018

2) ostajana on kunta tai seurakunta;
3) etuosto-oikeuden käyttämistä olisi pidettävä ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioon ottaen ilmeisen kohtuuttomana.

4 §

Ennakkotieto etuosto-oikeuden käyttämisestä

Kiinteistönomistaja voi ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta. Hakemuksessa on ilmoitettava tiedot luovutuksen kohteesta ja ehdoista, ostajasta sekä muut etuosto-oikeuden käyttämisen arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Puolustusministeriö voi ilmoittaa, ettei valtio käytä etuosto-oikeutta, jos kiinteistö luovutetaan ennakkotietohakemuksen mukaisesti. Ennakkotieto sitoo valtiota siinä määrätyn ajan, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan ennakkotiedon antamisesta.

5 §

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä

Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevan asian ratkaisee valtiovarainministeriö sen ministeriön esityksestä, jonka hallinnonalan tehtävien hoitamiseen etuosto-oikeuden kohteena oleva kiinteistö liittyy.

Valtiovarainministeriön on annettava päätös viipymättä tiedoksi ostajalle ja myyjälle todisteellisena tiedoksiantona siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään sekä ilmoitettava asiasta Maanmittauslaitokselle.

Päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä ja siitä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta tai siitä, kun kauppa on syntynyt maakaaren (540/1995) 9 a luvussa tarkoitetussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

6 §

Kiinteistön edelleenluovutus

Kiinteistön edelleenluovutus, joka on tapahtunut ennen 5 §:ssä säädetyn määräajan päättymistä tai etuosto-oikeutta koskevan päätöksen lainvoimaiseksi tulemista, ei estä valtiota käyttämästä etuosto-oikeuttaan.

7 §

Ostajan velvollisuudet

Ostaja vastaa luovutukseen liittyvien velvoitteiden täyttämisestä myyjälle siihen asti, kun etuosto on saatettu päätökseen.

Kun etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, ostajan on viipymättä toimitettava valtiolle luovutuskirja ja haltuun saamansa kiinteistöä koskevat asiakirjat, joilla on merkitystä valtiolle kiinteistön omistajana.

8 §

Lainvoimaisen etuoston oikeusvaikutukset ja valtion suoritusvelvollisuus myyjälle

Kun etuostoa koskeva päätös on saanut lainvoiman, valtion katsotaan tulleen kaupantekohetkellä ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, jota hän ei ole ilmoittanut valtiolle ja josta valtio ei päättäessään etuosto-oi-

keuden käyttämisestä muutoinkaan tiennyt. Valtion asema kolmanteen nähden on sama kuin ostajan.

Mikäli ostaja on ennen etuoston loppuunsaattamista täyttänyt kauppaan perustuvia velvoitteita, valtio saa lukea nämä hyväkseen suhteessa myyjään.

Mikäli kauppaan sisältyy ehto, jota valtio ei ehdon luonteen vuoksi voi kohtuudella täyttää, velvoite on muunnettava sen täyttä arvoa vastaavaksi rahasuoritukseksi.

9 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät

Maanmittauslaitoksen on tehtävä 5 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen perusteella tarpeelliset merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkinnät on poistettava, kun etuosto on saatettu loppuun.

10 §

Ostajan oikeus saada korvaus suorituksista ja kustannuksista

Kun etuosto on saatettu loppuun, valtion on viipymättä korvattava ostajalle 8 §:ssä tarkoitetut suoritukset tämän mahdollisesta laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia lukuun ottamatta. Lisäksi valtion on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Korvauksille on maksettava kunkin ostajan suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetusta korvauksesta ja korosta vähennetään ostajan kiinteistöstä saama tuotto ja muu taloudellinen hyöty.

11 §

Korvaus kiinteistön arvon alenemisesta

Jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta alentunut, valtiolla on oikeus saada ostajalta kohtuullinen korvaus.

12 §

Etuostomenettelyn vaikutus lainhuudatusmenettelyyn

Tämän lain soveltamisalaan kuuluvan kiinteistön saannolle ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin 5 §:ssä säädetty määräaika on päättynyt, etuosto-oikeutta koskeva asia on saanut lainvoiman tai valtio on 4 §:n mukaisesti ilmoittanut, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan.

Aika, jonka kuluessa valtion on lainhuudatettava etuostolla hankittu kiinteistö, luetaan siitä, kun etuostoa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

13 §

Tiedonsaantioikeus

Puolustusministeriöllä, sisäministeriöllä ja valtiovarainministeriöllä on oikeus saada tässä laissa säädettyjen tehtävien hoitamiseksi välttämättömät tiedot Maanmittauslaitokselta maksutta ja salassapitosäännösten estämättä.

14 §

Muutoksenhaku

Valtiovarainministeriön 5 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

15 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2020.

Helsingissä 29 päivänä maaliskuuta 2019

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Puolustusministeri Jussi Niinistö

JULKAISIJA: OIKEUSMINISTERIÖ ISSN 1455-8904