

Etuosto-oikeuden käyttäminen tilan 430-401-1-68 kiinteistökaupassa

Kaupunginhallitus 31.03.2025

114/10.00.01/2025

Valmistelija tekninen johtaja Korte Antti

Taustatietoja ja otteita lainsäädännöstä:

Etuostolain mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Kunnan asema kolmanteen henkilöön nähden on sama, kuin ostajalla.

Etuosto-oikeuden edellytykset ja velvoitteita on määritely Etuostolaissa (608/1977).

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, kun

- myyty kiinteistö on yli 5 000 m²
- ostajana ei ole myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso
- ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos
- myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla.

Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle. Päätös on tehtävä ja siitä on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnan etuosto-oikeuden käyttämissä päätöksiin saavat ostaja ja myyjä hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Etuoston käyttämättä jättämisestä ei voi valittaa.

Etuostolain mukaan etuosto-oikeuden käyttäminen kuuluu kunnanhallituksen päätösvaltaan. Sen, että kunta ei käytä etuostoa, voidaan delegoida viranhaltijan päätettäväksi. Loimaalla ei päätösvaltaa ole delegoitu, jolloin käyttämisen tai käyttämättä jättämisen päättää Loimaan kaupunginhallitus.

Etuostolain 15 §:ään on sisällytetty säännökset ostajalle maksettavista korvauksista. Järjestelmän tarkoituksena on, että ostaja saatetaan samaan taloudelliseen asemaan kuin missä hän oli ennen kaupan solmimista.

Kauppa 24.1.2025:

Loimaan kaupungille on kaupanvahvistajan kiinteistöluovutusilmoituksella 24.1.2025 tullut tiedoksi tilaa 430-401-1-68 koskeva kiinteistökauppa. Kiinteistö on pinta-alaltaan 12,666 ha, joka on metsää. Kauppahinta on 76 000 €. Myyjänä on [REDACTED] ja ostajana on [REDACTED].

Aluetta halkoo voimansiirtolinja, joka on merkitty myös kiinteistön kiinteistörekisteriotteelle.

Myyjiltä on kirjallisesti tiedusteltu, että sisältyykö kauppaan ehtoja, jotka eivät ilmene kauppakirjasta. Määräaikaan mennessä ehtoja ei ilmennyt.

Maanhankintaan vuonna 2025 varatut määrärahat:

Loimaan kaupunki on varannut vuodelle 2025 maanhankintaan 300 000 euroa, jota ei ole vielä käytetty alkuvuonna lainkaan.

Alueen kaavoitus ja maankäytön suunnitelmat:

Kiinteistö 430-401-1-68 rajoittuu asemakaava-alueeseen, joka on myös Loimaan kaupungin omistuksessa rajoittuvalta osuudelta. Alueen eteläpuolella sijaitsee mm. Loimaan jäteasema (Kirveskallio) ja Myllykylän teollisuusalue.

Yleiskaavassa kyseinen kiinteistö on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), osin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi alueeksi (ak), pieneltä osaltaan tuulivoimaloiden selvitysalueeksi (tv-1) sekä aluetta halkoo voimajohdon merkintä (Z).

Loimaan kaupunginhallituksen 19.2.2024 § 36 hyväksymässä kaavoitusohjelman 2024-2028 kartassa kyseinen kiinteistö sijoittuu lähelle vuosina 2025-2028 aloitettavan yleiskaavatyön ”Keskustan vt 9:n pohjoisosayleiskaava” aluetta. Ohjelmassa on mainittu, että sijainnit tarkentuvat kaavoituksessa. Ohjelmassa kaavan tarkoitusta ja tavoitteita on kuvattu seuraavalla tavalla: ”Yleiskaavatyössä tavoitellaan kotitalouksien kierrätyspisteen ja kiertotalouteen sopivan yritystoiminnan sijoittamista Myllykylän teollisuusalueen ja jäteaseman ympäristöön sekä parannetaan valtatiehen tukeutuvia yritysalueita. Tämä edellyttää myös Loimaan pohjoisosan kytkemistä paremmin valtatiehen 9, jonka osalta selvitetään liikenne- ja ratkaisuja.”

Kaavatoimikunta hyväksyi osaltaan vuoden 2025 kaavoituskatsauksen 24.3.2025, jossa kyseisen yleiskaavatyön aluerajausta on laajennettu kartallakin koskemaan mm. tämän kiinteistön aluetta. Kaupunginhallitus käsittelee 31.3.2025 kaavoituskatsauksen hyväksymistä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Rantala Jari

Päätösehdotus

Loimaan kaupunki käyttää etuosto-oikeutta tilaa 430-401-1-68 koskevassa kiinteistökaupassa.

Päätös