

Jouni Kahila

Etuosto-oikeuden käyttäminen Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK)

Maanmittaustekniikka

Opinnäytetyö

19.11.2018

| | |
|--|---|
| Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika | Jouni Kahila Etuosto-oikeuden käyttäminen Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa 60 sivua 19.11.2018 |
| Tutkinto | insinööri (ylempi AMK) |
| Tutkinto-ohjelma | maanmittaustekniikka |
| Ohjaajat | lehtori Jaakko Sirkjärvi tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö |
| <p>Kunnalla on tiettyjen edellytysten täytyessä etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuostolla kunta tulee ostajan sijaan tehdyssä kiinteistökaupassa saaden kaupan kohteena olevan kiinteistön omistukseensa kauppakirjan mukaisin ehdoin. Myyjän asema ei etuostotilanteessa muutu. Etuosto-oikeudesta säädetään etuostolaissa.</p> <p>Etuosto-oikeus on kunnan maanhankinnan väline vapaaehtoisen luovutuksen ja lunastuksen ohella. Etuosto-oikeuden tarkoituksena on helpottaa kunnan maanhankintaa ja parantaa kunnan maapoliittista asemaa. Etuosto-oikeutta käytetään arvion mukaan noin prosentissa sellaisissa kiinteistökaupoissa, joissa kunnalla on etuosto-oikeus.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä selvitettiin etuosto-oikeuden käyttämistä Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa. Selvityksen perusteella etuosto-oikeutta on päätetty käyttää vuodesta 2007 lähtien Helsingissä kaksi kertaa, Espoossa viisi kertaa, Vantaalla 14 kertaa ja Kauniaisissa ei kertaakaan. Sellaisia kiinteistökauppoja, joissa kaupungilla on etuoosto-oikeus, tehdään eniten Espoossa ja Vantaalla, huomattavasti vähemmän Helsingissä, ja Kauniaisissa vain harvakseltaan. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa maapoliittisten linjausten mukaan vapaaehtoinen luovutus on ensisijainen maanhankintakeino, mutta etuoosto-oikeutta voidaan käyttää tarvittaessa.</p> <p>Selvityksen perusteella etuoosto-oikeutta on pääkaupunkiseudulla käytetty pääasiassa rakentamattomien ja asemakaavoittamattomien kiinteistöjen kaupoissa. Etuostokauppojen kohteet sijoittuvat pääasiassa taajamarakenteen ulkopuolelle. Monessa tapauksessa etuoosto-oikeuden käyttämistä on perusteltu kaupan kohteen soveltumisella yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoitusta varten, rajoittumisella kaupungin omistamiin maihin ja kohtuullisella kauppahinnalla.</p> <p>Mikäli etuoosto-oikeuden käyttämistä on kaupunginhallitukselle esitetty, etuoosto-oikeutta on useimmiten myös käytetty. Päätöksistä valitetaan toisinaan, mutta tutkituissa pääkaupunkiseudun etuostopäätöksissä etuostopäätös on kumottu valituksen johdosta vain kerran.</p> | |
| Avainsanat | etuosto-oikeus, maapoliitiikka, maanhankinta |

| | |
|--|--|
| Author Title Number of Pages Date | Jouni Kahila Use of Pre-Emption Right in the Capital Region 60 pages 19 November 2018 |
| Degree | Master of Engineering |
| Degree Programme | Land Surveying |
| Instructors | Jaakko Sirkjärvi, Principal Lecturer Armi Vähä-Piikkiö, Chief Real Estate Officer |
| <p>The aim of this thesis was to explore the usage of pre-emption right in the capital region, in other words, the cities of Helsinki, Espoo, Vantaa and Kauniainen. These cities agree that although volunteer agreement is the preferred way to acquire land property, pre-emption right can be used when necessary.</p> <p>The final year project showed that sales of land property where municipal pre-emption right would be applicable were most common in Espoo and Vantaa, more unusual in Helsinki and exceptional in Kauniainen. Since 2007, Helsinki had used its pre-emption right twice, Espoo five times, Vantaa fourteen times and Kauniainen not at all.</p> <p>This study showed that pre-emption right had most often been used to acquire unbuilt land without a detailed city plan. The land areas have mainly been located outside of urban areas. Most common arguments for the use of pre-emption right seemed to have been that the purchased land area was a potential area for community construction or recreational and conservation purposes, the area is bordered with land that is owned by the municipality and the selling price was reasonable.</p> <p>In most cases, when the use of the pre-emption right is suggested by a referendary, city government has decided to use it. Occasionally the decisions have lead to complaints, but based on the cases of this study, only one complaint has succeeded.</p> | |
| Keywords | pre-emption right, land policy, land acquisition |

Sisällys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 1.1 | Työn taustaa | 1 |
| 1.2 | Työn tavoite ja rajaukset | 1 |
| 1.3 | Työn sisällöstä, tutkimusmenetelmistä ja tutkimusaineistosta | 2 |
| 1.4 | Mitä aiheesta on kirjoitettu aikaisemmin? | 3 |
| 2 | Kunnan etuosto-oikeus yleisesti | 4 |
| 2.1 | Yleistä | 4 |
| 2.2 | Etustolain taustaa ja tavoitteita | 4 |
| 2.3 | Etuston käyttämisen edellytykset | 7 |
| 2.3.1 | Kiinteistökauppa | 7 |
| 2.3.2 | Kiinteistön käyttötarkoitus | 7 |
| 2.3.3 | Milloin etuosto-oikeutta ei ole? | 8 |
| 2.3.4 | Etusto-oikeuden kiertäminen | 11 |
| 2.3.5 | Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeja koskevat erityissäännökset | 11 |
| 2.4 | Etustomenettely | 12 |
| 2.4.1 | Päätösvalta etustoasioissa ja valitusviranomainen | 12 |
| 2.4.2 | Etukäteisilmoitus etusto-oikeuden käyttämisestä | 13 |
| 2.4.3 | Kaupanhahvistajan, kunnan, myyjän, ostajan ja kirjaamisviranomaisen velvoitteet etustomenettelyssä | 13 |
| 2.4.4 | Etustosta aiheutuva suoritusvelvollisuus | 16 |
| 2.4.5 | Yhteenveto etusto-oikeusprosessista | 17 |
| 2.5 | Yleisesti etusto-oikeudesta kunnan maanhankinnan välineenä | 18 |
| 3 | Etusto-oikeuden käyttämisen periaatteet Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa | 19 |
| 3.1 | Maapoliittiset linjaukset | 19 |
| 3.2 | Uudenmaan liiton selvitys etustoista | 20 |
| 3.3 | Päätösvallan delegointi etustoasioissa ja ennakkolausunnot | 20 |
| 3.4 | Etustokauppojen käsittely | 22 |
| 3.5 | Riskejä etustokauppojen käsittelyssä | 23 |
| 4 | Etusto-oikeuden käyttäminen Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa vuosina 2007–2018 | 24 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.1 | Tutkimuksen taustaa | 24 |
| 4.2 | Etusto-oikeuden piiriin kuuluvien kiinteistökauppojen lukumäärä | 25 |
| 4.3 | Aineiston yleispiirteinen esittely | 26 |
| 4.4 | Etusto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset pääkaupunkiseudulla | 28 |
| 4.4.1 | Etusto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Helsingissä | 29 |
| 4.4.2 | Etusto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Espoossa | 32 |
| 4.4.3 | Etusto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Vantaalla | 37 |
| 4.4.4 | Etusto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Kauniaisissa | 51 |
| 4.5 | Johtopäätöksiä | 52 |
| 4.5.1 | Johtopäätöksiä etuostokauppojen kohteista | 52 |
| 4.5.2 | Johtopäätöksiä kaupunkien välisistä eroista | 53 |
| 4.5.3 | Johtopäätöksiä etuostopäätösten perusteluista | 55 |
| 4.5.4 | Muita johtopäätöksiä | 56 |
| 5 | Lopuksi | 57 |
| | Lähteet | 59 |

1 Johdanto

1.1 Työn taustaa

Olen työskennellyt vuoden 2016 helmikuusta lähtien Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen Tontit ja maanhankinta -yksikössä maankäyttöinsinöörinä. Muun ohella työtehtäviini kuuluu etuostokauppojen seuraaminen ja etuostopäätösten valmistelu päätöksentekijöille.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään yleisesti kunnan etuosto-oikeuteen ja erityisesti etuosto-oikeuden käyttämiseen pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Opinnäytetyössä selvitetään perusteluita, joilla etuosto-oikeuden käyttäminen on perusteltu, sekä selvitetään, millaisissa kiinteistökaupoissa etuosto-oikeutta on käytetty.

Aihe on mielenkiintoinen, koska etuosto-oikeus on merkittävä kunnalle annettu oikeus, jolla se voi puuttua kiinteistökaupan osapuolten sopimusvapauteen. Etuosto-oikeuden käyttämisen perusteleminen on tärkeää kiinteistökaupan osapuolten oikeudenmukaisen kohtelun sekä kunnan maapolitiikan johdonmukaisen harjoittamisen kannalta. Etuosto-oikeus saattaa olla kuntapäätäjille herkkä aihe, ja asiasta päättäminen jätetäänkin ainakin Vantaalla usein ensimmäisessä kaupunginhallituksen kokouksessa pöydälle. Etuostopäätöksen selkeä ja perusteltu sisältö siten oletettavasti helpottaa päätöksentekijöiden päätöksentekoa ja osaltaan vähentää etuostopäätöksistä aiheutuvia valituksia.

Vantaan maapoliittisen ohjelman mukaan maanhankinnassa käytetään ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppiaita ja tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta. Vantaalla etuosto-oikeutta on käytetty keskimäärin noin 1–2 kiinteistökaupassa vuosittain. Tässä opinnäytetyössä tutkimusta on laajennettu työnantajakaupunkini Vantaan lisäksi muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin Helsinkiin, Espooseen ja Kauniaisiin.

1.2 Työn tavoite ja rajaukset

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä etuostolakiin ja sen valmisteluaineistoon: mitkä ovat etuostolain tavoitteet, mitkä ovat etuosto-oikeuden käyttämisen edellytykset

ja miten etuostoprosessi käytännössä etenee? Ennen kaikkea tavoitteena on selvittää etuosto-oikeuden käyttämisen yleisyyttä ja periaatteita pääkaupunkiseudun kaupungeissa Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa. Työssä selvitetään, minkälaisissa kiinteistökaupoissa etuosto-oikeutta on pääkaupunkiseudulla käytetty ja miten etuosto-oikeuden käyttämistä on perusteltu. Työssä pyritään etsimään syitä sille, miksi etuosto-oikeuden käyttämisen yleisyydessä on eroavaisuuksia kaupunkien välillä.

Työn tutkimusosa on rajattu käsittämään ainoastaan Helsinkiä, Espoota, Vantaata ja Kauniaisia, koska etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva lainsäädäntö poikkeaa näiden neljän kaupungin osalta muista kunnista. Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset on rajattu siten, että mukana ovat ainoastaan vuodesta 2007 lähtien ja ennen 31.10.2018 tehdyt päätökset. Tässä opinnäytetyössä ei tutkita etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä koskevien päätösten eikä ennakkolausuntojen sisältöä. Työssä ei myöskään laajemmin perehdytä etuostoasioita koskevaan oikeuskäytäntöön.

1.3 Työn sisällöstä, tutkimusmenetelmistä ja tutkimusaineistosta

Työn alkuosassa selostetaan etuostolakia, sen tavoitteita, etuostolain valmisteluaineistoa ja etuostomenettelyä. Lähteinä ovat muun muassa etuostolaki (608/1977), etuostolakiin ja sen muutoksiin liittyvät hallituksen esitykset sekä Kuntaliiton Maapolitiikan opas kunnan etuosto-oikeuteen liittyen. Lisäksi esitellään yleisellä tasolla, minkälainen rooli etuosto-oikeudella on kunnan maanhankinnassa.

Tämän jälkeen perehdytään Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkien etuosto-oikeuden käyttämisen ja etuostomenettelyn periaatteisiin. Periaatteita on selvitetty kaupunkien verkkosivuilta ja maapoliittisista linjauksista löytyvillä tiedoilla sekä tekemällä kysely kaupunkien etuostoasioiden valmistelusta vastaaville työntekijöille.

Työssä on listattu vuodesta 2007 eteenpäin tehdyt etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Päätökset on etsitty kysymällä päätöksiä kaupungeista sekä tutkimalla kaupunkien päätösarkistoa. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelua ja kaupunkien omia tilastoja hyödyntämällä on arvioitu sellaisten kiinteistökauppojen lukumäärä, joissa asianomaisella kaupungilla olisi ollut etuosto-oikeus. Kaikista vuodesta 2007 eteenpäin pääkaupunkiseudulla tehdyistä etuosto-

oikeuden käyttämistä koskevista päätöksistä ja niihin liittyvistä kiinteistökaupan perustiedoista on esitetty oma koosteensa, jonka lopputulemana on esitetty johtopäätökset.

1.4 Mitä aiheesta on kirjoitettu aikaisemmin?

Aalto-yliopistossa (entinen Teknillinen korkeakoulu) on tehty vuonna 2007 Ville-Veikko Lallukan kandidaatintyö aiheesta *Etuosto-oikeuden käyttö kunnan maanhankinnassa*. Kandidaatintyössä selostetaan etuosto-oikeutta yleisellä tasolla, minkä lisäksi siinä perehdytään muutamiin etuostotapauksiin Mäntsälän kunnassa (1). Muita sellaisia opinnäytetöitä, joissa kunnan etuosto-oikeus on pääsisältönä, ei ilmeisesti ole Aalto-yliopiston tai ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan tai vastaavien insinööritieteiden koulutusohjelmissä viime vuosina tehty. Sen sijaan etuosto-oikeutta sivutaan ja sitä käsitellään lyhyesti lukuisissa opinnäytetöissä, jotka liittyvät esimerkiksi kunnan maapolitiikkaan tai kiinteistön kauppaan.

Kunnan etuosto-oikeutta on tutkittu jonkin verran oikeudellisesta näkökulmasta. Näistä muutamia mainitakseni Sakari Matalamäki on tehnyt vuonna 2017 Vaasan yliopiston filosofisessa tiedekunnassa pro gradu -tutkielman aiheesta *Hallinto-oikeudelliset periaatteet kunnan etuosto-oikeuden käytössä*. Työssä muun muassa tutkitaan hallintotuomioistuinten ratkaisujen avulla, miten vallitsevan oikeuskäytännön mukaan hallinto-oikeudelliset periaatteet rajoittavat ja ohjaavat etuosto-oikeuden käyttöä (2). Atte Korteen tutkimuksessa *Kohtuuttomuus viranomaisen harkintavallan rajoitusperiaatteena – Erityisesti etuosto-oikeuden näkökulmasta* vuodelta 2015 Korte tutkii etuosto-oikeutta kohtuuttomuusnäkökulmasta (3). Ilari Hovilan referee-artikkelissa *Kunnan etuosto-oikeuden tarkoitussidonnaisuus KHO:n oikeuskäytännössä* vuodelta 2013 tarkoituksena on selvittää, millaisissa olosuhteissa etuostoa on käytetty tarkoitussäännöksen vastaisesti ja millainen selvitys on riittävää lain edellyttämän tarkoituksen toteennäyttämiseksi (4).

Uudenmaan liitto on julkaissut selvityksen maapolitiikan keinojen käytöstä ja toimivuudesta Uudenmaan kunnissa (*Maapolitiikkaa Uudellamaalla – keinovalikoima aasta ööhön*, 2017). Selvitykseen liittyy Uudenmaan maapolitiikkaryhmän lyhyehkö selvitys etuostoista Uudenmaan liiton kunnissa (5).

Kuntaliiton Maapolitiikan oppaassa selostetaan etuosto-oikeuden käyttämisen edellytyksiä ja etuostomenettelyä (6). Opas on luettavissa Kuntaliiton verkkosivuilla.

Tietääkseni sellaista opinnäytetyötä, tutkimusta tai selvitystä ei ole ainakaan viimeisten vuosien aikana tehty, jonka pääasiallinen sisältö keskittyy juuri pääkaupunkiseudun kaupunkien etuosto-oikeuden käyttämiseen ja menettelytapoihin.

2 Kunnan etuosto-oikeus yleisesti

2.1 Yleistä

Kunnalla on tiettyjen edellytysten täytyessä etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuostolla tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle saaden kaupan kohteena olevan kiinteistön tai sen määrääalan tai määräosan omistukseensa kauppakirjan mukaisin ehdoin. Etuostossa myyjän oikeusasema ei muutu. (6)

Etuoosto-oikeudesta säädetään 1.10.1977 voimaan tullessa etuostolaissa (EOL). Sillä kumottiin lyhytaikaiseksi jäänyt kunnan etuosto-oikeudesta kiinteistönkaupassa 29.8.1975 annettu laki. Etuostolain tavoitteena on helpottaa kunnan maanhankintaa. Etuosto on yksi kunnan maanhankinnan väline vapaaehtoisen luovutuksen ja lunastuksen ohella. (6)

Etuoosto-oikeusjärjestelmä on ollut käytössä muun muassa Ruotsissa vuodesta 1968, Norjassa vuodesta 1965, Tanskassa vuodesta 1969 ja Saksassa vuodesta 1962 lähtien (7). Ruotsissa etuostolaki (förkopslag) on kumottu vuonna 2010, koska etuostomenettelyä ei pidetty enää maapoliittisesti tarpeellisena (8).

2.2 Etuostolain taustaa ja tavoitteita

Etuoostojärjestelmä luotiin helpottamaan kunnan maanhankintaa. Alkujaan järjestelmä mahdollisti maanhankinnan etuostomenettelyllä ainoastaan asuntotuotantoa ja siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten. Sittemmin lakia on muutettu niin, että maata voidaan hankkia etuostomenettelyllä myös virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (6).

Hallituksen esityksessä (1974/134) eduskunnalle laiksi kunnan etuosto-oikeudesta kiinteistönkaupassa todetaan, että on havaittu tarvetta tehostaa kuntien mahdollisuuksia aktiivisen maapolitiikan hoitoon asuntotuotantoon ja kunnan muuhun suunnitelmanmukaiseen kehittämiseen tarvittavan maan saamiseksi kunnan haltuun (7).

Hallituksen esityksessä 1974/134 perustellaan etuosto-oikeuden tarpeellisuutta ja sen hyötyjä seuraavilla syillä:

- Kunnilla on mahdollisuus hankkia omistukseensa aikaisempaa runsaammin maata rakentamiseen käytettäväksi ja edelleen luovutettavaksi, rakennusmaareserviksi, virkistysalueiksi ja muihin yhteiskunnallisen kehityksen edellyttämiin tarkoituksiin.
- Järjestelmä helpottaa pyrkimyksiä rakentamisen ja muun maankäytön suuntaamiseen ja ajoittamiseen kulloinkin parhaiten soveltuville alueille.
- Kunta voi järjestelmää käyttäen suunnata maanhankintansa tietyille alueille joko niiden kehittämisen nopeuttamiseksi tai eräissä tapauksissa rakentamisen rajoittamiseksi.
- Etuosto-oikeus heikentää mahdollisuuksia keinottelunomaiseen, arvonnousulla spekuloivaan maanhankintaan.
- Kunnan maapoliittisen aseman parantaminen vaikuttaa hillitsevästi rakennusmaan hinnannousuun.
- Järjestelmä vähentää veronkiertotarkoituksessa tapahtuvaa kauppahinnan merkitsemistä kauppakirjaan todellista alhaisemmaksi.
- Järjestelmä on omiaan johtamaan siihen, että myytävänä olevat kiinteistöt tarjotaan yleensä ensin kunnan ostettavaksi.
- Järjestelmä voi vaikuttaa vähentävästi niiden tapausten määrään, joissa muutoin jouduttaisiin turvautumaan lunastamiseen.
- Järjestelmä saattaa muodostua monessa tapauksessa nopeammaksi ja yksinkertaisemmaksi menettelyksi kuin lunastus, ja etuosto merkitsee lievempää puuttumista maanomistajan oikeuteen kuin lunastus.
- Lunastuksessa usein vaikeaksi muodostuvaa lunastuskorvauksen määrän ongelmaa ei synny etuostotilanteissa kunnan suoritusvelvollisuuden pohjautuessa omistajan itsensä jo hyväksymään kauppahintaan.

Hallituksen esityksessä arvellaan etuosto-oikeuden tulevan käytettäväksi lähinnä sellaisissa tapauksissa, joissa kunnan kehittämissuunnitelmien kannalta tärkeällä alueella tapahtuu kiinteistön luovutus, jonka ehtoja on pidettävä kunnalle ostajana edullisina. Hallituksen esityksen mukaan etuostojärjestelmästä on kokonaisuuteen katsoen saatavissa välittömästi tai välillisesti sellaisia etuja, että järjestelmän käyttöönottamiseen on siinä ehkä kiinteistönvaihdannalle aiheutuvat haittavaikutuksetkin huomioon ottaen riittävä syy.

Etustolakia on muutettu sen voimassaoloaikana useita kertoja:

- Vuoden 1982 muutoksessa etuoston käyttötarkoitusedellytyksiä laajennettiin käsittämään yhdyskuntarakentamisen lisäksi myös suojelu- ja virkistystarkoitukset.
- Vuoden 1988 muutoksessa etustolakia muutettiin pääkaupunkiseudun kaupunkien pinta-alarajoituksen ja käyttötarkoitusedellytyksen osalta.
- Vuonna 1989 lakiin tehtiin tarkennuksia valitusviranomaisen osalta ja laajennettiin yhdyskuntarakentamisen käsitettä koskemaan muutakin kuin asuinrakentamista.
- Vuonna 1990 lakiin lisättiin lauseke, jolla pyritään estämään etuosto-oikeuden kiertämistä. Lakiin palautettiin käyttötarkoitusedellytys koskemaan jälleen pääkaupunkiseudun kaupunkeja. Kaavoitustilannetta koskeva vaatimus poistettiin etustolaista.
- Vuonna 1992 pääkaupunkiseudun kaupungit vapautettiin uudelleen käyttötarkoitusedellytyksistä. Ostajan lainhuudattamista helpotettiin sellaisissa tilanteissa, joissa kunnalla ei edes ole etuosto-oikeutta.
- Vuonna 1995 lainhuudatukseen liittyviä aikoja tarkennettiin ja lakiin tehtiin lisäys myyjän velvollisuudesta ilmoittaa kaikki kiinteistökaupan ehdot kunnan pyynnöstä.
- Vuonna 1999 mahdollistettiin etuoston käyttö maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kehittämisalueella ilman pinta-alarajoitusta.
- Vuoden 2005 lainmuutos mahdollisti etuosto-oikeuden käyttämisen myös valtion myymiin kiinteistöihin joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Etuoston tiedoksiannon määräaika muutettiin.

- Vuoden 2009 muutos koski oikeudenkäyntipaikkaa ja kunnan etuostosta tekemän ilmoituksen käsittelyn siirtämistä tuomarilta kirjaamisviranomaiselle.
- Vuonna 2013 tehtiin tarkennus, että kehoitus myyjälle kiinteistökaupan ehtojen ilmoittamiseksi voidaan lähettää myyjän sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä ilmoittamaan osoitteeseen.
- Viimeisin muutos on vuodelta 2015, jolloin lakiin lisättiin maininta valitusluvasta haettaessa muutosta hallinto-oikeuden päätökseen. (9)

2.3 Etuoston käyttämisen edellytykset

2.3.1 Kiinteistökauppa

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa (EOL 1.1 §). Kiinteistökauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä osa muodostaa pääosan (EOL 2.2 §). Etuosto-oikeus on olemassa niin ikään kiinteistön määräälan ja määräosan kaupassa.

Etuosto käsittää samalla luovutuskirjalla myydyn kiinteän ja irtaimen omaisuuden kokonaisuudessaan (EOL § 7).

Etuosto-oikeus koskee ainoastaan kiinteistön kauppaa, joten muut kiinteistönsaannot jäävät oikeuden ulkopuolelle. Kiinteän omaisuuden vaihto tai lahja eivät siten anna kunnalle väliintulomahdollisuutta kiinteän omaisuuden luovutukseen. Apportti ei sulje etuosto-oikeutta pois. (6)

Kiinteistökaupan esisopimus ei ole vielä etuostolaissa tarkoitettu kiinteistön kauppa eikä kunta voi tulla vielä esisopimusvaiheessa ostajan sijaan.

2.3.2 Kiinteistön käyttötarkoitus

Etuostolain 1 §:n mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta ainoastaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla ei ole käyttötarkoituserä, vaan

etuostolaissa todetaan, että kyseisillä kaupungeilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

Vaikka kaavoitukselliset edellytykset etuosto-oikeuden käyttämiseltä on poistettu, kunnan on esitettävä riittävä selvitys alueen tarpeesta yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Edelleen vahvana selvityksenä toimii voimassa oleva tai vireillä oleva kaava, jolla kunta voi osoittaa etuoston kohteena olevan kiinteistön soveltuvan edellä mainittuihin tarkoituksiin. Erilaiset strategiset maankäyttösuunnitelmat voivat myös osoittaa vaaditun käyttötarkoituksen. (4, s. 392.)

Etuoosto-oikeutta ei saa käyttää vieraassa tarkoituksessa. Kunnan ei tulisi käyttää etuosto-oikeutta siinä tarkoituksessa, että sillä pyrittäisiin estämään jonkin toiminnan harjoittaminen (4, s. 386).

2.3.3 Milloin etuosto-oikeutta ei ole?

2.3.3.1 Pinta-alarajoitus

Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, mikäli luovutettavan kiinteistön pinta-ala tai samalla luovutuksella luovutettujen kiinteistöjen yhteispinta-ala on alle 5 000 neliometriä (EOL 5.1 § kohta 1). Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeilla vastaava pinta-alarajoitus on 3 000 neliometriä (EOL 5.4 §).

Kiinteistön pinta-ala lasketaan sen maapinta-alan mukaan. Määräosan kaupassa pinta-alaksi katsotaan määräosaa vastaava suhteellinen pinta-ala kiinteistöstä (EOL 4 §).

Pinta-alaa laskettaessa huomioidaan saman myyjän ja saman ostajan välillä samassa kunnassa viimeisen kahden vuoden aikana tehdyt luovutukset. Samoin huomioidaan kaupat, joissa kiinteistön luovuttajana tai luovutuksensaajana on yhteisö, josta ostaja tai myyjä omistaa puolet sekä kaupat, joissa kiinteistö on kolmannen kautta siirtynyt samalta myyjältä samalle ostajalle (EOL 5.2 §). Säännöksen perusteella etuosto-oikeutta ei kuitenkaan ole aikaisemmassa luovutuksessa, vaan ainoastaan jälkimmäisessä luovutuksessa, joka ei yksistään pinta-alarajoituksen vuoksi olisi kuulunut etuosto-oikeuden piiriin.

Etuoistolain 5 §:stä poiketen kunnalla on etuosto-oikeus pinta-alarajoituksesta riippumatta, mikäli kiinteistökauppa on tehty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 110 §:n mukaisella kehittämisalueella (MRL 112 §).

Milloin samalla luovutuskirjalla on myyty kahden tai useamman kunnan alueella olevia kiinteistöjä, on etuosto-oikeus sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta (EOL 3 §).

Räikeä esimerkki kiinteistöjen niputtamisesta on Sponda Oy:n ja ulkomaisen kiinteistö-sijoitusrahaston kiinteistöportfoliokauppa vuonna 2007. Portfolio koostui 480 eri kiinteistöstä ympäri Suomea noin sadan kunnan alueella, ja kauppahinta oli yli 46 miljoonaa euroa. Vaikka kaupan kohteena olevien kiinteistöjen joukossa osa olisi ollut kiinnostavia hankintoja tiettyjen kuntien kannalta, oli etuosto-oikeus koko portfoliokauppaan ainoastaan Utsjoen kunnalla, koska suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta sijaitsi Utsjoella. Utsjoen kunta ei käyttänyt etuosto-oikeutta. (10)

2.3.3.2 Sukulaisuus

Etuoosto-oikeutta ei ole, milloin ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/1965) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso (EOL 5.1 § kohta 2). Mikäli kiinteistö on luovutettu edellä tarkoitetulle sukulaiselle ja muulle henkilölle yhteisesti, etuosto-oikeus sen sijaan on olemassa (EOL 5.3 §).

2.3.3.3 Valtio kaupan osapuolena

Etuoosto-oikeutta ei ole, milloin ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos (EOL 5.1 § kohta 3). Sen sijaan kaupat, joissa valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos on myyjänä, on kunnalla etuosto-oikeus. Poikkeuksen muodostavat tilanteet, joissa eduskunta on antanut suostumuksen nimetyille luovutuksensaajalle tai kun myynti tapahtuu sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkis-oikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten (EOL 6 § 2 momentti).

2.3.3.4 Pakkahuutokauppa

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin myynti tapahtuu pakkahuutokaupalla (EOL 5.1 § kohta 4).

Kuntaliiton ja Maanmittauslaitoksen kirjaamislakimiehen tulkinnan välillä on ristiriita tilanteissa, joissa kiinteistö myydään pakkahuutokaupassa vapaalla myynnillä. Kuntaliiton ohjeen mukaan, mikäli kiinteistö myydään esimerkiksi ulosottokaaren (705/2007) 5. luvun 77 §:n mukaisesti muulla vapaalla myynnillä, kunta voi käyttää etuosto-oikeutta (6). Maanmittauslaitoksen kirjaamislakimiehen tulkinnan mukaan kaikki ulosmittaukseen perustuvat kaupat myyntitavasta riippumatta jäävät kunnan etuosto-oikeuden ulkopuolelle. Hän pohjaa lausuntonsa ulosottokaaren 5. luvun 1 pykälään, jonka mukaan, mitä muussa laissa säädetään pakkahuutokaupasta, koskee soveltuvin osin myös vapaata myyntiä (11).

2.3.3.5 Kohtuuttomuus

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (EOL 6.1 §).

Kohtuuttomuudessa on kysymys tapauksista, joissa kiinteistökaupalla on katsottava olevan voimakkaasti henkilökohtainen luonne. Tällaisia tapauksia voivat olla kiinteistön tai sen osan myyminen esimerkiksi kasvattilapselle tai ostajalle, jolle on erityisen tärkeitä saada maata juuri kysymyksessä olevalta paikalta. Tapaus voisi olla esimerkiksi sellainen, että yritys hankkii maata jo olevan teollisuuslaitoksensa vierestä toimintansa laajentamista varten. Samoin kohtuuttomuuden arviointi tulee kyseeseen muun muassa tilanteissa, joissa kiinteistökaupassa on sovittu kauppahinnan suorittamisesta rahasuorituksesta poikkeavalla tavalla, esimerkiksi myyjälle henkilökohtaisesti tärkeän esineen muodostaessa osan kauppahinnasta. (7)

Kohtuuttomia saattavat olla myös niin sanotut ”yrityssukulaiskaupat”, joissa ostajana on yhtiö, joka on kokonaan tai pääosin myyjän omistama. Tällaisissa tapauksissa kohtuuttomuus harkitaan tapauskohtaisesti eivätkä ”yrityssukulaiskaupat” automaattisesti tee etuosto-oikeuden käyttämisestä kohtuutonta (6).

Kynnys ilmeisestä kohtuuttomuudesta näyttäisi asettuvan oikeuskäytännössä korkealle. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta, joissa on vedottu pääasiallisena valitusperusteena kohtuuttomuuteen, vain yksi kunnan etuostopäätös on kumottu ja sekin osittain. (12)

2.3.4 Etuosto-oikeuden kiertäminen

Toisinaan kiinteistön kauppakirjaan otetaan ehtoja, joilla yritetään kiertää kunnan etuosto-oikeutta. Tämän vuoksi etuostolakia on muutettu vuonna 1990 lisäämällä sinne pykälä 21 a, jossa todetaan, että jos sopimusehto on määrätty tai muuhun toimenpiteeseen on ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että etuosto-oikeuden käyttäminen vältettäisiin, voi tuomioistuin kunnan vaatimuksesta päättää, ettei ehto tai toimenpide sido kuntaa tai ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta ja etuosto-oikeuden käytölle varattu aika alkaa vasta, kun asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Etuoosto-oikeuden kiertäminen kierrättämällä kaupan kohde kolmannen kautta tai pilkkomalla kaupan kohde alle 5 000 m²:n (pääkaupunkiseudulla alle 3 000 m²:n) osiin on huomioitu etuostolain 5 §:ssä.

2.3.5 Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeja koskevat erityissäännökset

Etuostolain mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Perusteena on tällöin oltava maankäytön suunnitelma, esimerkiksi kaava tai muu suunnitelma, tai muut perusteltavissa olevat tosiseikat. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeilla etuoston käyttöön ei liity kyseistä käyttötarkoitusrajoitusta, vaan etuosto-oikeus on aina olemassa muiden edellytysten täytyessä, riippumatta kaupan kohteen käyttötarkoituksesta.

Edellä kuvattu pääkaupunkiseudun kaupungeja koskeva erityissäännös lisättiin etuostolakiin etuostolain muutoksella 6.11.1992/990. Hallituksen esityksessä 121/1992 perustellaan muutosta sillä, että pääkaupunkiseudun rakennusmaatilanne huomioon ottaen kaupungille hankittavan maan on pääkaupunkiseudun kaupungeissa aina katsottava olevan tarpeen yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Muutos keventäisi etuostomenettelyä poistamalla kunnalta tarpeettoman näyttövelvollisuuden alueen tulevasta käytöstä ja samalla helpottaisi kuntien raakamaan hankintaa ja lisäisi kuntien mahdollisuuksia hankkia maata etuostomenettelyllä ennen kuin kaavoitus on vaikuttanut sen hintaan nostavasti. (13)

Toinen pääkaupunkiseudun kaupunkeja koskeva poikkeus liittyy kaupan kohteen pinta-alaan. Pääkaupunkiseudun kaupungeilla on etuosto-oikeus, kun kaupan kohteen pinta-ala on yli 3 000 m², kun muissa kunnissa pinta-alaan tulee olla yli 5 000 m².

Alun perin kaikilla kunnilla pinta-alarajoitus oli 6 000 m², jotta tavanomaiset omakotitontit jäisivät etuosto-oikeuden ulkopuolelle. Sitten vähimmäispinta-ala on muutettu 5 000 m²:iin. Pääkaupunkiseudun kaupunkeja koskeva vähimmäispinta-alaan muutos etuostolakiin tehtiin etuostolain muutoksella vuonna 1988. Lakimuutokseen liittyvässä hallituksen esityksessä todetaan, että pääkaupunkiseudun oloissa pinta-alarajoitus on tarkoituksensa nähden selvästi liian korkea ja haittaa kaupunkien tarkoituksenmukaista maanhankintaa, jonka vuoksi se ehdotetaan alennettavaksi 3 000 neliometriin. (14)

2.4 Etuostomenettely

2.4.1 Päätösvalta etuostoasioissa ja valitusviranomainen

Etustolain mukaisista asioista kunnassa päättää kunnanhallitus. Kunnanhallitus voi kuitenkin päätöksestään ilmenevässä laajuudessa siirtää sen ratkaisemisen, että kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi. Mikäli kunnanhallitus on siirtänyt päätösvalan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi, ei se voi käyttää kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä kyseisiin päätöksiin. (EOL § 21.)

Kunnan päätöksestä käyttää etuosto-oikeutta saavat ostaja ja myyjä hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (EOL § 22). Etustolain 15 ja 17 pykälien suoritusvelvollisuutta koskevissa riita-asioissa on kanne nostettava käräjäoikeudessa kuuden kuukauden kuluessa etuosto-oikeuden loppuun saattamisesta.

Kunnan päätökseen olla käyttämättä etuosto-oikeutta ei saa hakea muutosta valittamalla. (EOL § 22).

2.4.2 Etukäteisilmoitus etuosto-oikeuden käyttämisestä

Etustolain 8 §:n mukaisesti kunta voi kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla. Pyyntöissä on selvittävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite. Käytännössä pyyntöön liitetään monesti kauppakirjaluonnos, josta ilmenevät kaupan ehdot. Mikäli kiinteistökauppa tehdään vastoin ilmoitettuja ehtoja, ei etukäteisilmoitus ole voimassa. Kunnan ei ole pakko antaa etukäteisilmoitusta. Etustolain 8 §:n mukaisesta etukäteisilmoituksesta käytetään yleisesti termiä ennakkolausunto.

2.4.3 Kaupanvahvistajan, kunnan, myyjän, ostajan ja kirjaamisviranomaisen velvoitteet etuostomenettelyssä

2.4.3.1 Kaupanvahvistaja

Harkinta etuosto-oikeuden käyttämisestä kunnassa tulee ajankohtaiseksi, kun kunta saa tiedon kunnan alueella tehdystä kiinteistökaupasta. Tiedon kiinteistökaupasta kunta saa kaupanvahvistajalta tai jos kiinteistökauppa on tehty sähköisesti, jolloin ei tarvita kaupanvahvistajaa, tieto tulee automaattisesti sähköisen järjestelmän kautta.

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Kaupanvahvistuksesta säädetään laissa kaupanvahvistajista (573/2009) ja valtioneuvoston asetuksessa kaupanvahvistajista (734/2009). Edellä mainittu kiinteistönluovutusilmoitus on tehtävä sähköisesti kahden vuorokauden kuluessa luovutus- tai muun saantokirjan vahvistamisesta. Luovutuskirja on skannattava ilmoituksen liitteeksi. (15)

Etusto-oikeuden käyttämisen kannalta on oleellista, että tieto kunnassa tapahtuneesta kiinteistökaupasta tulee kunnan tietoon viipymättä. Periaatteessa kaupanvahvistaja voisikin tietoisesti viivästyttää kiinteistönluovutusilmoituksen tekemistä tai jättää sen kokonaan tekemättä tarkoitushakuisesti.

2.4.3.2 Kunta

Kunnan harkitessa etuosto-oikeuden käyttämistä on oleellista, että sillä on käytettävissä kaikki tiedot, myös sellaiset, jotka eivät ilmene luovutuskirjasta, jotka saattavat vaikuttaa etuostosta päättämiseen. Kunta voi etuostolain 2 §:n nojalla lähettää myyjälle kehotuksen kaikkien kaupan ehtojen ilmoittamiseksi.

Mikäli kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan, on päätös käyttämisestä tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätöksestä on viivytyksettä kirjallisesti ilmoitettava ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Ostajalle ja myyjälle tieto on annettava todisteellisena tiedoksiantona. (EOL § 9). Etuosto-oikeus on menetetty, mikäli kunta laiminlyö 9 §:n mukaiset määräykset. Mahdollinen kiinteistön edelleen luovutus kolmen kuukauden määräajan sisällä ei ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle (EOL § 14).

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu, kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman (EOL § 11). Etuostolla hankitulle kiinteistölle on kunnan haettava lainhuutoa, kun etuosto-oikeus on loppuun saatettu. Kunnan saantokirjaksi katsotaan ostajan kappale luovutuskirjaa tai kaupanvahvistajan siitä oikeaksi todistama jäljennös (EOL § 20).

Kun etuosto-oikeus on saatettu loppuun, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut. Tarkoituksena on, että ostaja saatetaan samaan taloudelliseen asemaan kuin missä hän oli ennen kiinteistökaupan solmimista. Etuostosta aiheutuvaa suoritusvelvollisuutta on selostettu tarkemmin luvussa 2.4.4.

2.4.3.3 Myyjä

Myyjän oikeusasema ei etuostokaupassa muutu, ja myyjä saa luovutuksessa sen kauppahinnan, josta on kauppakirjassa sovittu. Myyjän taloudellinen asema voi jopa parantua kunnan käyttäessä etuosto-oikeutta, sillä myytäessä maata kunnalle luovutusvoiton vero on tietyissä tilanteissa pienempi. Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia, jos kiinteää omaisuutta luovutetaan valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle (Tuloverolaki 1535/1992, 49 §).

Edellisessä kappaleessa selostettiin kunnan mahdollisuudesta lähettää kehoitus myyjälle kaupan ehtojen ilmoittamiseksi. Mahdolliset kaupan lisäehdot on myyjän syytä ilmoittaa, koska etuostolain 2 §:n mukaan myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei ole kehotuksesta huolimatta ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt.

2.4.3.4 Ostaja

Etusto-oikeuden käyttämisellä kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Kun etusto on saatettu loppuun, ostajan tulee toimittaa kunnalle alkuperäinen luovutuskirja sekä sellaiset kiinteistöä koskevat asiakirjat, joilla on merkitystä kunnalle kiinteistön omistajana (EOL 13 §).

Siihen asti, kunnes etusto on loppuun saatettu, tulee ostajan huolehtia kaikista luovutuskirjan mukaisista velvoitteistaan (EOL 14 §).

2.4.3.5 Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomainen ei saa myöntää lainhuutoa sellaiselle kiinteistön kaupalle, jossa kunnalla on etusto-oikeus, ennen kuin etusto-oikeuden käyttämiselle varattu kolmen kuukauden määräaika on päättynyt. Samoin, jos kunta on päättänyt käyttää etusto-oikeuttaan, lainhuutoa ei saa myöntää, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, että kunnalla ei etusto-oikeutta ole (EOL 19 §).

Lainhuudon voi myöntää saannolle ennen kolmen kuukauden määräajan umpeutumista, jos kunta tekee päätöksen etusto-oikeuden käyttämättä jättämisestä.

Lähtökohtaisesti lainhuutoa ei saa ennen kolmen kuukauden määräajan umpeutumista myöntää myöskään alle 5 000 neliömetrin (pääkaupunkiseudulla alle 3 000 neliömetrin) kiinteistöille, koska etuostolain 5.2 §:n mukaan pinta-alaa laskettaessa otetaan huomioon myös suoraan tai kolmannen osapuolen kautta saman ostajan ja saman myyjän välillä viimeisen kahden vuoden aikana samassa kunnassa tekemät kiinteistökaupat. Lainhuudon saamista voi kuitenkin nopeuttaa lisäämällä kauppakirjaan vakuutuksen, etteivät kaupan osapuolet ole tehneet etuostolain 5.2 §:n mukaisia luovutuksia viimeisen kahden vuoden aikana.

2.4.4 Etuostosta aiheutuva suoritusvelvollisuus

Kun etuosto-oikeus on saatettu loppuun, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Ostajan laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia ei kunnan kuitenkaan ole korvattava. Kunnan on maksettava suorituksille korkolain 3 §:n 2 momentin mukainen korko siltä osin kuin ne ylittävät ostajan kiinteistöstä saaman tuoton tai muun taloudellisen hyödyn. (EOL § 15.)

Ostajalle voidaan korvata kauppahinnan ja sen rahoituskustannusten lisäksi esimerkiksi lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisterin otteet, kaupanteosta ja oston neuvotteluista johtuvat kilometrikustannukset, ostajan maksamat välityspalkkiot ja ennen etuosto-oikeuden loppuunsaattamista aiheutuneet kiinteistön kunnossapitokustannukset. Sen sijaan varainsiirtovero ja kiinteistövero ei korvata, koska ostaja voi hakea niistä verottajalta palautusta. (12.) Korvattaviin kustannuksiin eivät myöskään kuulu ostajalle kiinteistön tulevan käytön suunnittelusta aiheutuneet menot (6).

Jos myydyn omaisuuden arvo on ostajan toimenpitein tai laiminlyöntien johdosta vähentynyt, on kunnalla oikeus saada tästä kohtuullinen korvaus (EOL 15 § mom. 4).

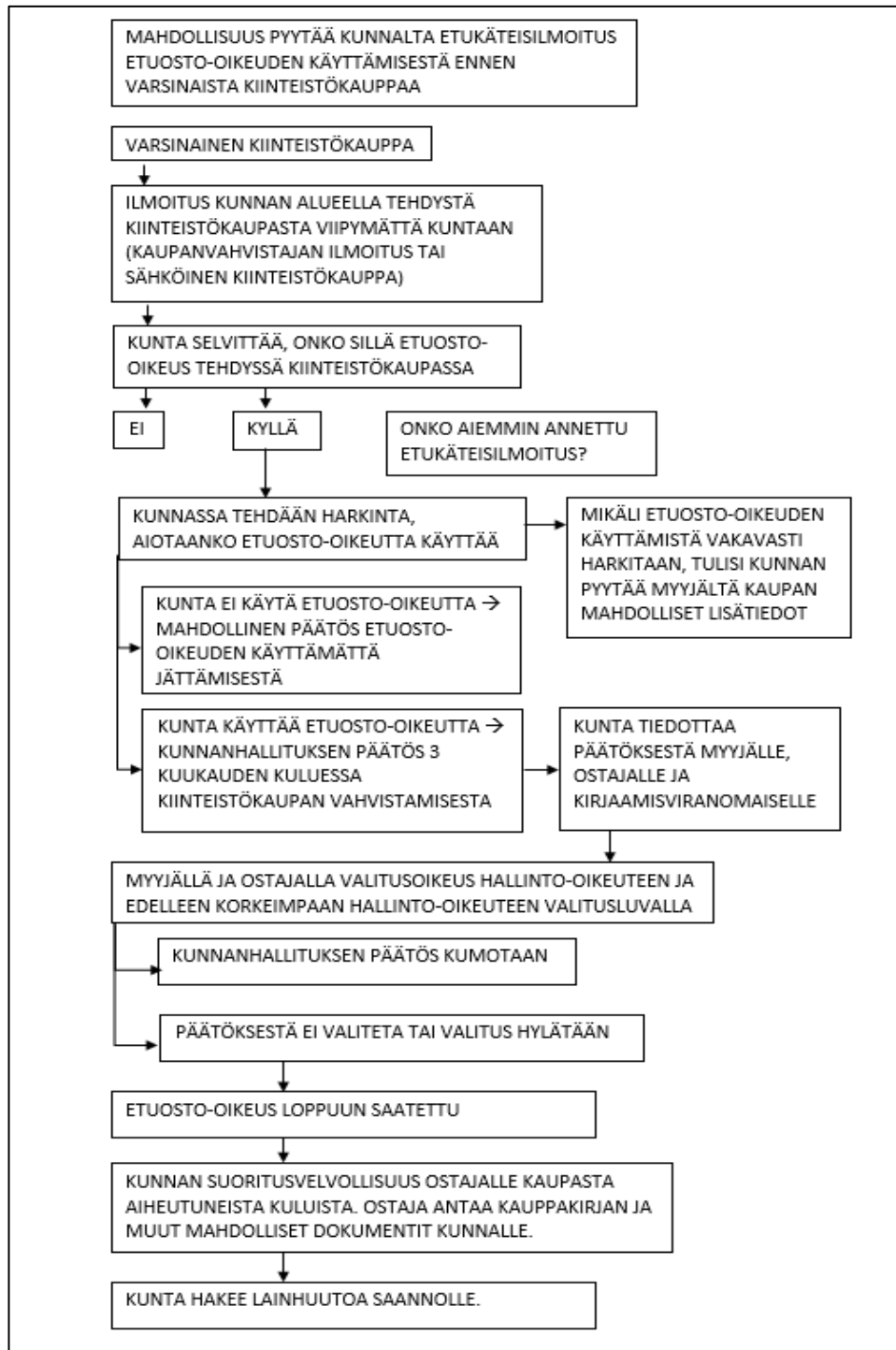
Jos ostaja ennen etuoston loppuun saattamista on täyttänyt velvoitteita, jotka perustuvat kauppaan, saa kunta lukea nämä hyväksi suhteessaan myyjään (EOL 16 §).

Mikäli kiinteistökaupassa on sellaisia ehtoja, joita kunta ei voi sellaisenaan täyttää tultuaan ostajaksi, on ehdon sisältämä velvoite muunnettava sen täyttä arvoa vastaavaksi rahasuoritukseksi (EOL 17 §).

Säännösten tarkoituksena on, että ostaja saatetaan samaan taloudelliseen asemaan kuin missä hän oli ennen kiinteistökaupan solmimista (6).

2.4.5 Yhteenveto etuosto-oikeusprosessista

Etuoosto-oikeuden käyttämiseen liittyy monta vaihetta ennen kuin prosessi on lopullisesti viety loppuun. Kuvassa 1 on tiivistetty etuosto-oikeusprosessin tärkeimmät vaiheet myyjän, ostajan ja kunnan näkökulmasta.



Kuva 1. Etuosto-oikeusprosessin vaiheet tiivistettynä / Kahila 22.10.2018

2.5 Yleisesti etuosto-oikeudesta kunnan maanhankinnan välineenä

Tarkkoja tilastoja etuosto-oikeuden käyttämisen yleisyydestä koko maan laajuisesti ei ole saatavilla.

Kuntaliiton tilaston mukaan vuonna 2003 noin 80 suurinta kuntaa ostivat maata yhteensä noin 3 000 hehtaaria, josta noin 6 prosenttia hankittiin etuosto-oikeutta käyttämällä. Kaikista kiinteistökaupoista noin 10 prosentissa arvioitiin kunnalla olleen etuosto-oikeus ja etuosto-oikeutta käytettiin vain alle prosentissa etuosto-oikeuden alaisista kiinteistökaupoista. (16, s. 5.) Kuntaliitto on kerännyt viimeksi tilastoja etuosto-oikeuden käyttämisestä vuonna 2007 ja Kuntaliiton arvion mukaan etuosto-oikeutta käytetään vuosittain noin 20–40 kiinteistökaupassa. Kuntaliiton tekemissä kyselyissä vastausprosentti on ollut heikko, joten käytettyjen etuostojen määrä on arvio ja kyselyitä ei ole enää tehty säännöllisesti (17). Yleinen arvio on, että etuosto-oikeutta käytetään noin prosentissa kiinteistökaupoissa, joihin kunnalla olisi etuosto-oikeus (18).

Maanhankinta on yksi tärkeimmistä kunnan maapolitiikan keinoista. Tehokkain keino, jolla kunta voi vaikuttaa eri toimintojen sijoittumiseen, yhdyskuntarakenteeseen ja asunto- ja elinkeinopolitiikkaan, on omistaa maata ja luovuttaa sitä omien ehtojensa mukaisesti. Maan hankkiminen kunnalle riittävän ajoissa järkevään hintaan ennen kaavoituksen tuomaa arvonnousua on kunnalle taloudellista hyötyä tuova tekijä. (19, s. 8.)

Vapaaehtoiset luovutukset (kiinteistökauppojen lisäksi myös esimerkiksi vaihdot ja maankäytösopimuskorvauksena saatavat kiinteistöt) ovat maanhankintakeinoista yleisimpiä ja maanomistajien kannalta ”lievimpiä”. Toista ääripäätä kunnan maanhankinnassa edustaa lunastus. Etuosto-oikeus asemoituu vapaaehtoisen luovutuksen ja lunastuksen väliin sen ollessa kuitenkin lievempää puuttumista maanomistajan oikeuteen kuin lunastaminen (7).

Perustuslakivaliokunta on tarkastellut kunnan etuosto-oikeutta omaisuudensuojan ja osapuolten sopimusvapautta rajoittavan merkityksen kannalta. Kunnan etuosto-oikeus voi rajoittaa omistajan määräämisvaltaa siitä, kenelle omaisuutta luovutetaan. Rajoitus ei kuitenkaan loukkaa myyjän oikeutta omaisuuden normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Ostajan puolestaan ei katsota etuostotilanteissa menettävän omistusoikeutta, vaan se jää häneltä saamatta, koska ostaja ei saa ennen etuostolle varatun ajan

kulumista umpeen sellaista oikeutta kiinteistöön, joka kuuluisi perustuslain omaisuuden-suojan piiriin. (20, s. 3–4.)

3 Etuosto-oikeuden käyttämisen periaatteet Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa

3.1 Maapoliittiset linjaukset

Sekä Helsingin, Espoon, Vantaan että Kauniaisten kaupunki ovat linjanneet, että vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankinnan keino, mutta tapauskohtaisesti ja tarvittaessa kaupunki voi käyttää etuosto-oikeutta.

Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 mukaan kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupun kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen. (21, s. 11.)

Espoon kaupungin Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteiden 2015 mukaan vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino ja etuosto-oikeutta harkitaan silloin, kun sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue kohtuulliseen hintaan (22, s. 16).

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2018 mukaan Vantaa käyttää maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta (19, s. 8).

Kauniaisten kaupungin internetsivuilla todetaan maanhankinnasta, että kaupunki hankkii omistukseensa asemakaavassa osoitetut katu-, puisto-, virkistys-, liikenne- ym. yleiset alueet ja yleisten rakennusten tontit ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun ja vaihdoin. Joissakin tapauksissa voi tulla kyseeseen myös etuosto- tai lunastusoikeuden käyttäminen. (23)

3.2 Uudenmaan liiton selvitys etuostoista

Uudenmaan liitto on vuonna 2017 julkaissut selvityksen maapolitiikan keinojen käytöstä ja toimivuudesta Uudenmaan kunnissa (5). Siihen liittyy Uudenmaan maapolitiikkaryhmän selvitys etuostoista vuodelta 2014. Selvitystä varten on toteutettu kysely Uudenmaan maakunnan kunnille etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kyselyyn saatujen vastausten perusteella etuosto-oikeuden käyttäminen maapolitiikan välineenä on käytössä kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Etuostomenettely on kunnissa arkipäivää, ja kaikilla Helsingin seudun kunnilla ja lähes kaikilla Uudenmaan kunnilla on kokemusta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Joissakin Uudenmaan kunnissa etuosto ei ole poliittisesti kovin suosittu. Selvityksen mukaan Uudenmaan kunnat käyttävät etuostomahdollisuutta yleensä silloin, kun maata on saatavissa kunnan kasvun ja kehittämisen kannalta suotuisilta alueilta.

Selvityksessä todetaan, että etuosto-oikeus on hyvä, joskin sattumanvarainen maanhankintakeino, ja että etuostoa kannattaa käyttää, kun kaupan kohteena olevan kiinteistön sijainti on kunnan kehittämisen näkökulmasta hyvä ja hinta kohtuullinen. Keskeisiä perusteluja etuosto-oikeuden käytölle ovat olleet kasvupaineet, kunnan kehittämisen kannalta edullinen sijainti sekä maankäytön suunnittelutilanne.

Uudenmaan maapolitiikkaryhmän mukaan etuostolakia tulisi muuttaa vastaavanlaiseksi kuin Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa nyt on eli siten, että etuosto-oikeus olisi koko maassa yli 3 000 neliömetrin kiinteistökaupoissa sekä ilman käyttötarkoitusrajoitusta. Ryhmän mielestä etuosto-oikeus tulisi lisäksi ulottaa koskemaan pakko- huutokauppoja.

3.3 Päätösvallan delegointi etuostoasioissa ja ennakkolausunnot

Etustolain mukaan kunnanhallitus käyttää päätösvaltaa etuostoasioissa, mutta se voi delegoida etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä koskevat päätökset määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi. Kunta voi pyydettyäessä antaa ennakkolausunnon etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä.

Helsingissä hallintosäännön mukaisesti maankäyttöjohtaja päättää etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä ja vastaavasta ennakkolausunnosta, lukuun ottamatta periaatteellisesti merkittäviä tai taloudellisesti laajakantoisia asioita. Maankäyttöjohtaja on päätöksellään 2.6.2017 § 12 edelleen delegoinut päätösvaltansa etuostoasioissa maanhankintatiimin päällikölle.

Espoossa päätösvalta etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä on delegoitu tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö antaa niin ikään ennakkolausunnon niissä tapauksissa, joissa etuosto-oikeutta ei tulla käyttämään. Jos ennakkolausunnossa todetaan, että kaupunki tulee käyttämään etuosto-oikeutta, ennakkolausunnon antaa kaupunginhallitus. (24)

Vantaalla hallintosäännön mukaan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä päättää kiinteistöjohtaja. Vantaalla ennakkolausunnon etuostoasioissa antaa kaupunginhallitus.

Kauniaisissa päätösvaltaa etuostoasioissa ei ole delegoitu vaan kaupunginhallitus tekee päätökset etuosto-oikeuden käyttämisestä, käyttämättä jättämisestä ja ennakkolausunnoista (25).

Sekä Helsinki, Espoo, Vantaa että Kauniainen tekevät päätöksen siis myös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä. Päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä nopeuttaa ostajan lainhuudon saamista, ja ainakaan Vantaan kaupungilla ei ole kyseenalaistettu sitä, miksi etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestäkin tehdään aina päätös. Päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä hoituu rutiininomaisesti.

Kaikki pääkaupunkiseudun kaupungit voivat antaa pyydettäessä ennakkolausuntoja etuostoasioissa, joskaan kaupungeilla ei ole velvollisuutta sellaista antaa. Helsingissä ennakkolausunnoista ei peritä maksua (26). Espoossa ennakkolausunnosta peritään tällä hetkellä 200 euron maksu (24), Kauniaisissa 210 euron maksu (25) ja Vantaalla 100 euron maksu. Koska ennakkolausunnon valmisteleminen aiheuttaa ylimääräistä työtä, on Vantaalla (kaupunginhallitus 26.3.2012 § 36) katsottu kohtuulliseksi periä korvauslausunnon pyytäjältä lausuntoa vastaan. Lausunnon maksullisuus vähentää turhien lausuntojen määrää.

3.4 Etuostokauppojen käsittely

Etuostokauppojen käsittelyyn liittyvät toimintatavat näyttäisivät olevan Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa melko selkeät. Tässä osiossa selostetaan, kuinka etuostokauppoja Vantaalla käsitellään. Myös Espoon maankäyttöinsinöörit ja Kauniaisten kiinteistöinsinöörit saatiin vastauksen Espoon ja Kauniaisten kaupunkien menettelytavoista. Helsingistä ei tähän osioon saatu vastausta.

Vantaalla etuustoasiat käsitellään tontit ja maanhankinta -yksikössä. Maankäyttöassistentti käy läpi kaikki Vantaalla tehdyt kiinteistökaupat ja ylläpitää kauppahintarekisteriä Facta-kuntarekisterissä. Maankäyttöassistentti poimii kiinteistökaupoista yli 3 000 m²:n luovutukset ja lähettää niistä tiedon maankäyttöinsinöörille tai hänen varahenkilölleen. Henkilöstöllä on selkeä näkemys siitä, onko kaupungilla luovutuksissa etuosto-oikeus. Tontit ja maanhankinta -yksikössä käydään keskustelua, kannattaisiko etuosto-oikeuden käyttämistä esittää. Yksikössä vallitsee melko yhtenäinen näkemys siitä, millaisissa kaupoissa etuosto-oikeuden käyttämistä kannattaa harkita ja millaisissa kaupoissa on itsestään selvyyttä olla käyttämättä sitä. Kun etuosto-oikeuden käyttämistä päätetään esittää, kaupungilta ollaan yhteydessä myyjään kaupan mahdollisten lisäehtojen selvittämiseksi. Myös ostajaa informoidaan ennen päätöksentekoa. Ostajaan kannattaakin olla ajoissa yhteydessä, jotta hän osaa pidättäytyä puuston hakkuusta tai muista ostamalleen maalle kohdistuvista toimenpiteistä. Maankäyttöinsinööri valmistelee päätökset etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä kiinteistöjohtajalle ja etuosto-oikeuden käyttämisestä kaupunginhallitukselle. Mikäli etuosto-oikeutta käytetään, Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies hoitaa etuoston loppuun saattamisen. Mielestäni Vantaalla etuostoprosessi on selkeä, ja siihen osallisena olevat työntekijät tietävät tehtävänsä.

Vantaalla on käynnissä MATTI-hanke, joka on laaja maankäytön toimialan toiminnanohjaus- ja tietomallijärjestelmä. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri on tulevaisuudessa tarkoitus järjestää MATTI-toimintaympäristössä, jossa järjestelmä lähettäisi automaattisesti hälytyksen nimetyille henkilöille Vantaalla tehdyistä yli 3 000 m²:n suuruisista kiinteistökaupoista.

Espoossa etuosto-oikeuden alaiset kiinteistökaupat seulotaan säännöllisesti kauppahintarekisteristä ja etuosto-oikeuden piiriin kuuluvat kaupat käsitellään tonttiyksikössä ennen kuin niistä tehdään päätöksiä. Etuosto-oikeuden täytäntöönpanosta vastaa

tonttiyksikön henkilökunnasta lakimies ja maankäyttöinsinööri. Espoossa toimintatavat näyttäisivät olevan selkeät. (24)

Kauniaisissa kiinteistöinsinööri katsoo läpi kiinteistönluovutusilmoitukset ja poimii niistä etuosto-oikeuden alaiset kaupat. Kiinteistöinsinööri valmistelee etuosto-oikeuspäätöksen yhdyskuntavaliokuntaan, josta asia etenee kaupunginhallitukseen kaupunginlakimiehen valmistelemana. Jos etuosto-oikeutta käytettäisiin, kiinteistöinsinööri huolehtisi etuosto-oikeuden loppuun saattamisen yhteistyössä kaupunginlakimiehen kanssa. (25)

3.5 Riskejä etuostokauppojen käsittelyssä

Vantaalla on havaittu mahdolliseksi riskiksi etuosto-oikeuden käyttämisen kannalta se, että kaksi kertaa viimeisen runsaan vuoden aikana kaupanvahvistajan ilmoitus ei ole saapunut kaupungille tai se on saapunut huomattavan myöhässä. Kyseessä voi olla kaupanvahvistajan huolimattomuus tai joissain tapauksissa jopa tarkoituksellisuus etuosto-oikeuden käyttämisen välttämiseksi. Mahdollista voi olla myös tietojärjestelmistä tai -yhteydestä johtuva ilmoituksen saapumatta jääminen. Jos Vantaan kaupunki on havainnut alueellaan tehdyn kiinteistökaupan, josta ei ole tullut kaupungille syystä tai toisesta ilmoitusta tai se on saapunut merkittävästi myöhässä, kaupunki on lähettänyt siitä tiedon Maanmittauslaitokselle asian selvittämiseksi ja tarvittavien toimenpiteiden tekemiseksi. Toistaiseksi sellaista tilannetta, jossa kaupunki olisi ollut erityisen halukas käyttämään etuosto-oikeutta mutta josta ei kaupungille ole tullut asianmukaisesti ilmoitusta, ei ole tapahtunut. Nähtäväksi jää, kuinka tällaisessa tapauksessa toimittaisiin.

Myös Espoossa ja Kauniaisissa tunnistetaan riski sille, että ilmoitus kiinteistökaupasta ei tule kaupunkiin tai se tulee merkittävästi myöhässä, tai asian valmistelijalta menee etuosto-oikeuden piiriin kuuluva kiinteistökauppa ohitse syystä tai toisesta. Riskiä ei kuitenkaan pidetä merkittävänä.

Toinen riski, mikä ainakin Vantaalla on tunnistettu, on etuostopäätöksen tekeminen kesälomakauden ja kaupunginhallituksen kokoustauon aikana. Etuosto-oikeudelle varattu aika on ainoastaan kolme kuukautta kaupantekopäivästä ja esimerkiksi Vantaalla kaupunginhallituksen kokoustauko kesti kesällä 2018 liki kaksi kuukautta (kesäkuun viimeinen kokous 18.6.2018, jonka jälkeen seuraava kokous 13.8.2018). Kesäkaudella onkin erityisen tärkeää, että kiinteistöjen kauppahintarekisterin pitäjällä ja etuostoasioiden

valmistelijalla on sijaiset, jotta etuostopäätös on heti ensimmäisessä kaupunginhallituksen kokouksessa käsiteltävissä kesätauon jälkeen. Ilmoituksen kiinteistökaupasta saapessa myöhässä kesätauon aikana muodostaa erityisen riskin etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kaupunginhallituksella ei välttämättä ole silloin mahdollisuutta jättää asiaa pöydälle, vaan asiasta tulee päättää heti ensimmäisessä kokouksessa.

4 Etuosto-oikeuden käyttäminen Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa vuosina 2007–2018

4.1 Tutkimuksen taustaa

Opinnäytetyötä varten selvitettiin Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa tehdyt päätökset etuosto-oikeuden käyttämisestä vuodesta 2007 eteenpäin. Aikajännteeksi valikoitui viimeiset noin kymmenen vuotta, koska siltä ajalta on saatavissa riittävästi etuostopäätöksiä tarvittavien johtopäätösten tekemiseksi. Lisäksi päätösten sähköiset arkistointimenetelmät ovat kehittyneet viimeisten vuosien aikana, mikä tekee päätösten hakemisesta sujuvampaa ja luotettavampaa.

Päätökset etuosto-oikeuden käyttämisestä pyydettiin kustakin kaupungista etuostoasioiden valmistelusta vastaavilta työntekijöiltä. Vastaus saatiin jokaisesta kaupungista. Niiden tueksi on tutkittu kaupunkien sähköisiä päätösarkistoja. Helsingin ja Vantaan kaupunginhallitusten päätökset ovat saatavilla sähköisesti kaupunkien verkkosivuilla vuodesta 2005 alkaen. Espoon kaupunginhallituksen päätökset ovat saatavilla sähköisesti vuodesta 2014 alkaen, ja sitä vanhemmat päätökset löytyvät kaupunginarkistosta. Kauniaisten kaupunginhallituksen päätökset ovat saatavilla sähköisesti vuodesta 2015 alkaen. Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset on pyritty löytämään mahdollisimman kattavasti, mutta silti on mahdollista, että jokin yksittäinen etuostopäätös on arkistotutkimuksessa jäänyt huomaamatta.

Tutkimusta varten kerättiin ainoastaan päätökset, joissa on päätetty käyttää etuosto-oikeutta. Kaupungit tekevät päätöksiä myös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä ja antavat ennakkolausuntoja etuostoasioissa, mutta niitä ei ole tarkoituksenmukaista tutkia tässä opinnäytetyössä. Kiinteistökauppojen lukumäärä, joissa kaupungilla on etuosto-oikeus, on kuitenkin arvioitu seuraavassa luvussa 4.2.

4.2 Etuosto-oikeuden piiriin kuuluvien kiinteistökauppojen lukumäärä

Tässä luvussa on pyritty selvittämään sellaisten kiinteistökauppojen lukumäärä vuosina 2015–2017, joissa kaupungilla on etuosto-oikeus, jotta pystytään suhteuttamaan käytettyjen etuostojen määrä etuosto-oikeuden alaisten kauppojen lukumäärään. Lukumäärä on haarukoitu etsimällä etuostopäätökset (päätökset sekä etuosto-oikeuden käyttämisestä että käyttämättä jättämisestä) kaupunkien päätösarkistoista, kysymällä asiaa asianomaisista kaupungeista ja tekemällä haku Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmässä.

Helsingissä on vuonna 2017 annettu 12 etuostopäätöstä ja 6 ennakkolausuntoa. Vuonna 2016 on annettu 18 etuostopäätöstä ja 5 ennakkolausuntoa. Vuonna 2015 on annettu 12 etuostopäätöstä ja 5 ennakkolausuntoa. Päätökset on haettu Helsingin sähköisestä päätösarkistosta. Helsingissä tehdään keskimäärin noin 15–20 etuosto-oikeuden alaista kiinteistökauppaa vuosittain (26).

Espoossa on vuonna 2017 annettu 109 etuostopäätöstä ja 10 ennakkolausuntoa. Vuonna 2016 annettiin 86 etuostopäätöstä ja 4 ennakkolausuntoa. Vuonna 2015 annettiin 70 etuostopäätöstä ja 10 ennakkolausuntoa. Espoon kaupungilta saadun arvion mukaan etuosto-oikeuden alaisia kiinteistökauppoja on viime vuosina tehty vuosittain arviolta noin 50–100. (24)

Vantaalla vuonna 2017 annettiin 73 etuostopäätöstä ja 1 ennakkolausunto, vuonna 2016 annettiin 39 etuostopäätöstä ja 7 ennakkolausuntoa ja vuonna 2016 annettiin 42 etuostopäätöstä ja 6 ennakkolausuntoa. Vantaalla arvion mukaan etuosto-oikeuden alaisia kiinteistökauppoja tehdään vuosittain keskimäärin 40–70.

Kauniaisissa sellaisia kiinteistökauppoja, joissa kaupungilla on etuosto-oikeus, tehdään harvakseltaan. Kaupunginhallitus on tehnyt ainoastaan yhden päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä kunakin vuonna 2018, 2017 ja 2016. Kauniaisten kaupungilta saadun arvion mukaan kaupungissa tehdään vuosittain ainoastaan keskimäärin 0–2 etuosto-oikeuden alaista kiinteistökauppaa (25).

Kaupunkien etuostopäätöksien lisäksi on selvitetty Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelun tietojen perusteella, kuinka monta sellaista kiinteistökauppaa kaupunkien alueella on vuosina 2015–2017 tehty, joissa kaupungilla olisi etuosto-oikeus.

Hakukriteereiksi on asetettu ajankohdan ja sijaintikunnan lisäksi kriteerit, että luovutuksen kohteen pinta-alan tulee olla yli 3 000 m², luovutuslajin tulee olla kauppa tai apportti, kyseessä ei saa olla sukulaisluovutus, myyjänä ei saa olla kunta ja ostajana ei saa olla kunta tai valtio.

Taulukko 1. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan sellaisten luovutusten lukumäärä, joissa pinta-ala on yli 3 000 m², luovutuslaji on joko kauppa tai apportti, luovuttajana ei ole kunta, luovutuksen saajana ei ole kunta tai valtio ja kyseessä ei ole sukulaisluovutus.

| Kunta | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------|------|------|------|
| Helsinki | 11 | 18 | 15 |
| Espoo | 66 | 61 | 42 |
| Vantaa | 29 | 42 | 38 |
| Kauniainen | 3 | 2 | 1 |

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelun tiedot poikkeavat oikeasta etuosto-oikeuden alaisten kiinteistökauppojen lukumäärästä huomattavasti. Oikeampana tietona pidän kaupunkien asiantuntijoilta saatuja tietoja ja kaupunkien tekemien etuostopäätösten lukumäärää. Aiheellista olisikin jossain toisessa yhteydessä selvittää, onko kiinteistötietopalvelun tiedoissa virheitä ja mistä ne johtuvat. Osittain erot lukumäärissä johtuvat siitä, että taulukon 1 tiedot kohdistuvat kaupantekohetkeen, kun taas kaupunkien päätökset on selvitetty päätöksentekohetken mukaan.

Yhteenvedona voidaan edellä esitetyn tiedon valossa kuitenkin melko varmuudella todeta, että pääkaupunkiseudulla kunnan etuosto-oikeuden piiriin kuuluvia kiinteistökauppoja tehdään eniten Espoossa ja Espoota hieman vähemmän Vantaalla. Helsingissä tehdään etuosto-oikeuden piiriin kuuluvia kiinteistökauppoja merkittävästi vähemmän kuin Espoossa ja Vantaalla. Kauniiaisissa etuosto-oikeuden alaisia kiinteistökauppoja tehdään harvakseltaan.

4.3 Aineiston yleispiirteinen esittely

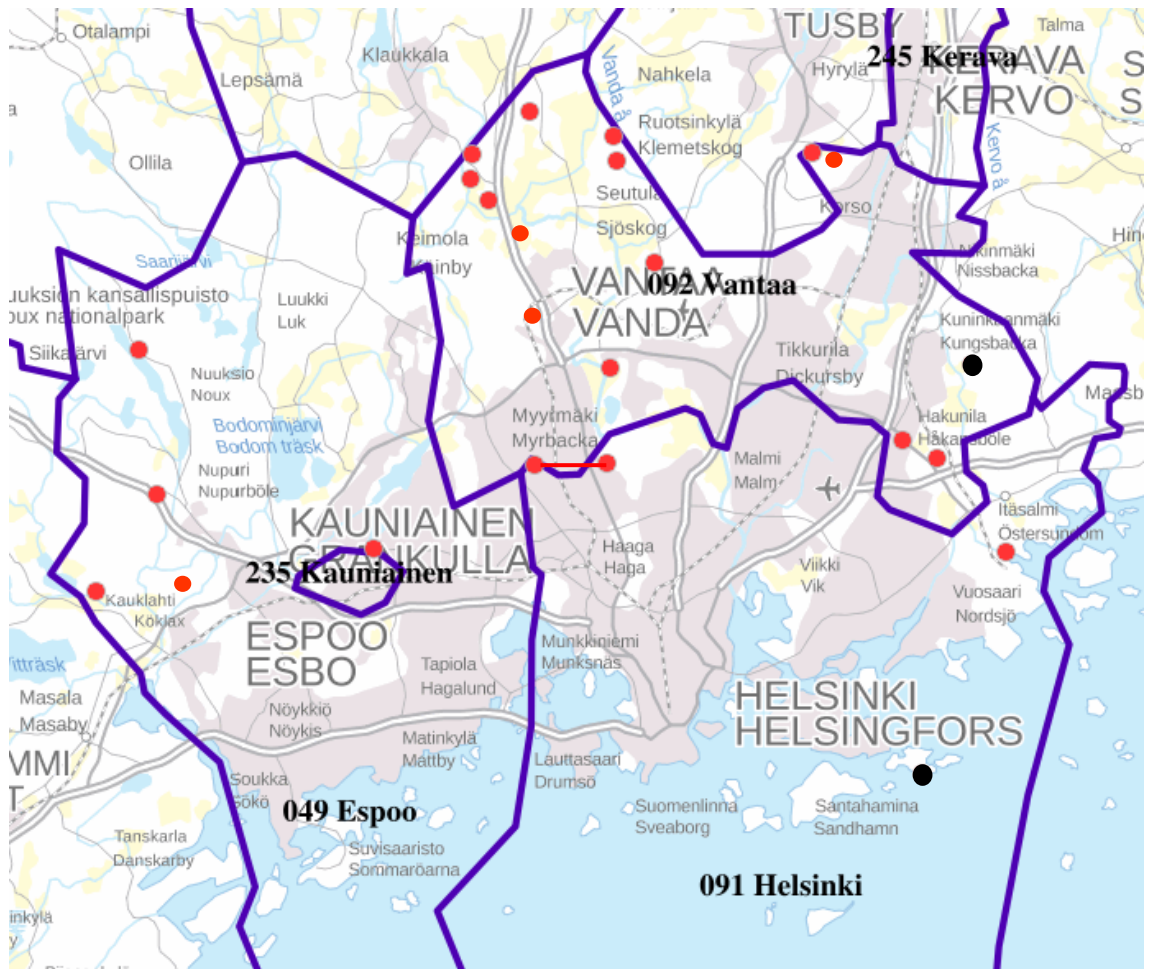
Etuoosto-oikeutta on vuodesta 2007 lähtien päätetty käyttää Helsingissä kaksi kertaa, Espoossa viisi kertaa ja Vantaalla 14 kertaa. Kauniiaisissa viimeisin päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on vuodelta 1989. Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevista päätöksistä on otettu mukaan päätökset, jotka on tehty ennen 31.10.2018.

Helsingin kaupunki käytti viimeksi etuosto-oikeutta vuonna 2011 Salmenkalliossa sijaitsevassa vapaa-ajankiinteistön kiinteistökaupassa. Sitä ennen Helsinki käytti etuosto-oikeutta 28.2.2007 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koski noin 58 hehtaarin suuruisia maa-alueita Etelä-Kaarelassa. Vuodelta 2007 on Helsingistä lisäksi päätös, jossa kaupunginhallitus jätti vastoin kiinteistölautakunnan esitystä käyttämättä etuostoa Villingin saarella sijainneessa kahden vapaa-ajankiinteistön kaupassa.

Espoon kaupunki on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta viisi kertaa vuodesta 2007 lähtien: vuonna 2018 Espoonkartanossa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, vuonna 2017 Nupurissa, vuonna 2013 Espoonkartanossa, vuonna 2010 Nuuksiossa ja vuonna 2008 Viherlaaksossa.

Vantaan kaupunki on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta 14 kertaa vuodesta 2007 lähtien: kaksi kertaa vuonna 2018 (kauppojen kohteet sijaitsivat Vallinojalla ja Kivistössä), kaksi kertaa vuonna 2017 (Riipilä ja Kiila), kerran vuonna 2016 (Vaarala), neljä kertaa vuonna 2015 (Viinikkala, Luhtaanmäki, Kiila ja Vierumäki) sekä kerran vuosina 2014 (Ojanko), 2012 (Ylästö), 2011 (Riipilä), 2009 (Riipilä) ja 2007 (Piispankylä). Lisäksi vuonna 2016 kaupunginhallitus päätti vastoin esitystä jättää käyttämättä etuosto-oikeutta Sotungissa sijainneessa kiinteistön kaupassa.

Kauniaisissa on viimeksi käytetty etuosto-oikeutta vuonna 1989.



Kuva 2. Punaisella pisteellä on esitetty Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 1.1.2007–31.10.2018 kaupunginhallitusten tekemien etuosto-oikeuden käyttämistä koskevien päätösten (21 kappaletta) kaupan kohteiden sijainnit. Mustalla pisteellä (2 kappaletta) on osoitettu sellaiset kaupungit, joissa etuosto-oikeuden käyttämistä on esitetty, mutta kaupunginhallitus ei ole sitä käyttänyt.

Kuvan 2 kartasta ilmenee, että etuosto-oikeutta pääkaupunkiseudulla viime vuosina on käytetty tai sen käyttämistä on esitetty lähes poikkeuksetta sellaisissa kiinteistökaupoissa, joissa kaupan kohde sijaitsee taajama-alueiden ulkopuolella kaupunkien reuna-alueilla.

4.4 Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset pääkaupunkiseudulla

Tässä osassa on selostettu listatuista etuostokaupoista kaupan kohteen perustiedot ja etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat perustelut. Lisäksi on selostettu kaupunginhallituksen kokouskäyttäytymistä ja mahdollista päätöksestä valittamista. Mikäli kaupan

kohteen käytössä tai kaavatilanteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia kaupanteon jälkeen, on siitä maininta.

4.4.1 Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Helsingissä

Helsinki 5.9.2011

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 5.9.2011 § 769 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 8.6.2011 |
| Kiinteistötunnus: | 91-417-5-22 |
| Kylä/kaupunginosa: | Salmenkallio |
| Pinta-ala (m ²): | 5 465 |
| Kauppahinta (€): | 150 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 27,45 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Rakennuskielto kaavan laatimista varten. Yleiskaavaluonnoksessa väljimmmin rakennettavaa pientalovaltaista aluetta. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | vapaa-ajan rakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | vapaa-ajan kiinteistö |

Etuston käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupan kohteena oleva tila sijaitsee Helsingin kaupungin omistamien maiden läheisyydessä ja rajoittuu Vantaan kaupungin omistamiin maihin.
- Alueen hankkiminen kaupungin omistukseen on tärkeää alueen tulevan kaavoituksen ja suunnitelmallisen toteuttamisen kannalta.
- Kohteen kauppahinta vastaa kaupungin alueella käyttämää hinnoittelua.
- Hankinta edistää kaupungin maankäyttötavoitteita ja on kaupungin alueella harjoittaman maanhankintapolitiikan mukaista.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu. Alueella on vireillä Östersundomin osayleiskaavan laatiminen.

Helsinki 14.5.2007 § 726

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 14.5.2007 § 726 (KV 9.5.2007, KLTK 3.4.2007) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 28.2.2007 |
| Kiinteistötunnus: | määräala tilasta 91-402-4-19 |
| Kylä/kaupunginosa: | Etelä-Kaarela |
| Pinta-ala (m ²): | 580 000 |
| Kauppahinta (€): | 30 000 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 51,72 |
| Myyjä: | Kapiteeli Oy |
| Ostaja: | Solidium Oy perustettavien yhtiöiden lukuun |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Honkasuolla ei voimassa asemakaavaa. Yleiskaavan ja vireillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaan osittain pientaloaluetta (AP). Hakuninmaalla voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL) ja osayleiskaavaehdotuksessa osittain asuinrakentamista (AP, AK). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | raakamaa |

Etuoston käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupungin laajempi rakennusmaiden omistus Honkasuon ja Kuninkaantammen tulevilla asuinalueilla helpottaisi ja nopeuttaisi alueiden kaavoitusta ja suunnitelmallista toteuttamista sekä edesauttaisi saavuttamaan asuntorakentamisen tuotantotavoitteet kaupungin maalla.
- Kauppahintaa pidetään hyväksyttävänä.
- Kaupunki on käynyt neuvotteluja kyseisten maiden ostosta aiemmin eikä näköpiirissä ole, että maat saataisiin ostettua halvemmalla kuin 30 000 000 eurolla.

Etuostopäätöksessä selostetaan tarkasti alueen keskeneräistä kaavoitustilannetta. Etuostosta päättämisen aikaan vuonna 2007 oli alueella vireillä Honkasuon asuinalueen asemakaavoittaminen, jossa pientaloalueen (AP) rakennusoikeudeksi on kaupan kohteena olevalle määräalalle arvioitu noin 50 000 kerrosneliometriä. Määräala ulottui myös vireillä olleen Kuninkaantammen osayleiskaavan alueelle, jossa määräalalle arvioitiin asuinrakentamiseen varatun alueen rakennusoikeudeksi noin 50 000 kerrosneliometriä.

Etusto-oikeus on loppuun saatettu. Etuostokaupan kohteen alueelle rakentuvat parhailaan Honkasuon ja Kuninkaantammen uudet asuinalueet.

Helsinki 5.3.2007

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 5.3.2007 § 309 / KH 5.3.2007 § 310 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 15.12.2006 / 19.12.2006 |
| Kiinteistötunnus: | kaksi määräalaa tilasta 91-412-1-135 |
| Kylä/kaupunginosa: | Villinki |
| Pinta-ala (m ²): | 11 000 / 10 000 |
| Kauppahinta (€): | 270 000 / 270 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 24,55 / 27,00 |
| Myyjä: | Outokumpu Oyj |
| Ostaja: | yksityishenkilö / yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokasta virkistysaluetta, jolla on loma-asumista. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | molemmissa vapaa-ajan rakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | vapaa-ajan kiinteistö |

Kiinteistölautakunta esitti kyseessä olevassa kahden vierekkäisen Villingin saarella olevan määräalan kaupassa etuosto-oikeuden käyttämistä kaupunginhallitukselle, koska

- Kaupan kohdetta voitaisiin käyttää virkistyskäyttöön hyvän sijaintinsa vuoksi.
- On tärkeää avata mahdollisuuksia päästä saariin myös kaupungin merellisten palvelujen kehittämisen kannalta.
- Kun otetaan huomioon määräalojen edullinen kauppahinta, kaupungin tulisi käyttää etuosto-oikeuttaan kaupunkilaisten virkistysmahdollisuuksien turvaamiseksi.

Vastoin kiinteistölautakunnan esitystä kaupunginhallitus päätti olla käyttämättä etuosto-oikeutta. Päätöksessä todetaan muun muassa, että Outokumpu Oyj on tehnyt Villingissä syksyllä 2006 kolme kiinteistökauppaa, eikä niissä ole esitetty eikä päätetty käyttää etuosto-oikeutta.

4.4.2 Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Espoossa

Espoo 17.9.2018

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 17.9.2018 § 303 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 6.7.2018 |
| Kiinteistötunnus: | 49-437-1-23, 49-437-1-48 |
| Kylä/kaupunginosa: | Espoonkartano |
| Pinta-ala (m ²): | 6 220 |
| Kauppahinta (€): | 130 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 20,9 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa keskeistä kaupunkirakenteen laajentumisaluetta ja pientaloaluetta (A3). Vireillä olevassa yleiskaavassa tehokkaan asuntorakentamisen aluetta (A1). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | purkukuntoinen asuinrakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | asuinrakennuspaikka |

Etuoosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Suunniteltavana oleva Espoo-Salo-oikorata lisää Mynttilän alueen merkitystä tulevana asuntoalueena ja nykyisen kaupunkirakenteen välittömänä kasvusuuntana.
- Espoon kaupungilla on entuudestaan alueella jonkin verran maanomistusta ja alueelle kohdistuvien kehityspaineiden takia kaupungin maanomistusta on edelleen perusteltua vahvistaa.
- Etuoston kohteena olevat kiinteistöt rajoittuvat koillisreunalta kaupungin omistamiin maa-alueisiin ja Mynttiläntiehen.
- Etuosto-oikeuden käyttämistä puoltaa kiinteistön pinta-ala sekä hyväksyttävissä oleva kauppahinta.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Etuosto-oikeus ei ole loppuun saatettu tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa.

Espoo 9.1.2017

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 9.1.2017 § 13 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 2.11.2016 |
| Kiinteistötunnus: | 49-441-24-0 |
| Kylä/kaupunginosa: | Nupuri |
| Pinta-ala (m ²): | 3 350 |
| Kauppahinta (€): | 15 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 4,48 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja luonnonsuojelualuetta (SL2). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | purkukuntoinen asuinrakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | asuinrakennuspaikka |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Histan alueen kehittämisen yhteydessä alueen liikennejärjestelyt muuttuvat ja se heijastuu myös tähän Turunväylän ja Nupurintien välisen alueen maankäyttöön.
- Alueella on jo jonkin verran kaupungin maanomistusta ja tulevien järjestelyjen vuoksi sitä on syytä vahvistaa.
- Etuosto-oikeuden käyttöä puoltaa myös tilalla oleva luonnonsuojelualue sekä rakennuksen purkukustannuksetkin huomioiden kohtuullinen kauppahinta.

Kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjan mukaan etuosto-oikeutta käytettiin yksimielisesti esittelijän ehdotuksen mukaisesti. Etuosto-oikeuden käyttäminen on silti jäänyt toteutumatta, koska tilan 49-441-24-0 lainhuuto on yksityishenkilöllä saannon 2.11.2016 perusteella. Espoon kaupungilta saatujen tietojen mukaan päätöksestä ei valitettu, vaan kaupunki ei tehnyt tarvittavia toimenpiteitä etuoston loppuun viemiseksi.

Espoo 3.6.2013

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 3.6.2013 § 188 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 19.4.2013 |
| Kiinteistötunnus: | 49-408-1-417 |
| Kylä/kaupunginosa: | Espoonkartano |
| Pinta-ala (m ²): | 33 750 |
| Kauppahinta (€): | 120 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 3,56 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa kyläaluetta (AT). Tilan läpi kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | aiottu käyttötarkoitus asuinrakennuspaikka |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Espoonkartanon alue on yleiskaavan mukaista kaupunkirakenteen laajentumisaluetta. Tuleva kaupunkirata Kauklahteen lisää Espoonkartanon alueen merkitystä tulevana asuntoalueena. Kaupan kohde sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kaukalahden asemasta ja on tulevaa rakentamisaluetta tai siihen liittyvää virkistys- tms. aluetta.
- Etuosto-oikeuden käyttämistä puoltaa myös tilan läpi kulkeva virkistysyhteys samoin kuin tilan koko ja kohtuullinen kauppahinta.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu.

Espoo 14.12.2010

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 14.12.2010 § 16 (pöydälle 22.11.2010 ja 29.11.2010) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 30.9.2010 |
| Kiinteistötunnus: | 49-441-10-48 |
| Kylä/kaupunginosa: | Nuukio |
| Pinta-ala (m ²): | 10 866 |
| Kauppahinta (€): | 275 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 25,31 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA). Poikkeamis päätös 2002 vapaa-ajanrakennukselle. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | vanha vaja, ei muita rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | vapaa-ajanrakennuspaikka |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupan kohde sijaitsee aivan Solvallon urheilupuiston vieressä ja sen luoteispuolelle suunnitellaan Nuukion luontokeskusta, jota varten perustetussa osakeyhtiössä Nuukioskeskus Oy:ssä Espoon kaupunki on yhtenä osakkaana. Kaupan kohteen hankkimisella turvataan Nuukioskeskuksen ja Solvallon alueen toiminta- ja kehittämis edellytyksiä.
- Hintaa voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon, että kyseessä on tila, johon kuuluu Nuukion Pitkäjärven rantaa ja jolle on myönnetty poikkeuslupa kahden vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseen.

Asia jätettiin kahdessa aiemmassa kaupunginhallituksen kokouksessa pöydälle. Kolmannella kerralla äänestyksen jälkeen kaupunginhallitus teki päätöksen etuoosto-oikeuden käyttämisestä.

Etuoosto-oikeus on loppuun saatettu. Kaupan kohteen välittömään läheisyyteen on vuonna 2013 rakennettu Suomen luontokeskus Haltia.

Espoo 11.8.2008

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 11.8.2008 § 11 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 16.5.2008 |
| Kiinteistötunnus: | 49-402-8-139, 49-408-8-173 (nyk. 49-61-81-5) |
| Kylä/kaupunginosa: | Viherlaakso |
| Pinta-ala (m ²): | 4 848 |
| Kauppahinta (€): | 850 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 175 € / m ² , 438 € / k-m ² |
| Myyjä: | Suomen Pelastusarmeijan Säätiö |
| Ostaja: | Kari Miettunen Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Asemakaavassa sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Ys), e = 0.40 |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | 3 rakennusta |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | ns. Väinöläkoti asunnottomille |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Suomen Luterilaisen Evankeliumiyhdistyksen (SLEY ry) ylläpitämä Väinöläkoti on toiminut Pelastusarmeijalta vuokratussa kiinteistössä vuodesta 1991 alkaen. SLEY ry on toivonut, että kaupunki hankkii kiinteistön ja vuokraa sen edellään Väinöläkodille, joka haluaa jatkaa ja kehittää toimintaa.
- Tukiasuntotoiminta on ollut erittäin tärkeä osa asunnottomien asuttamisessa ja kuntoutumisessa. Toiminta on sopeutunut ympäristöönsä hyvin.
- Kaupunki on aiemmin käynyt kauppaneuvotteluja kaupan kohteesta.
- Etuosto-oikeuden käyttämistä pidetään tärkeänä, jotta Väinöläkodin tukiasuntotoiminta voisi jatkua ja kehittyä ja ottaen huomioon, että kohteen muuttaminen asuntolasta tuetun asumisen yksiköksi sisältyy valtion ja Espoon kaupungin välillä tehtyyn pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämistä koskevaan aiesopimukseen.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu. Kiinteistöllä toimii tuetun asumisen asumispalveluyksikkö.

4.4.3 Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Vantaalla

Vantaa 22.10.2018

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 22.10.2018 § 22 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 3.10.2018 |
| Kiinteistötunnus: | 92-404-6-8 |
| Kylä/kaupunginosa: | Vallinoja |
| Pinta-ala (m ²): | 88 150 |
| Kauppahinta (€): | 400 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 4,54 |
| Myyjä: | Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä | Rakennuskaavassa osin metsä- ja puistoaluetta. Yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualue (VR), lentomeluvyöhykettä ja ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | remontoitava hallirakennus, asuinrakennus ja talousrakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | maa- ja metsätalous ja rakennuspaikka |

Etuoosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupan kohde soveltuu virkistystarkoituksia varten voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ja kohteen hankinnalla voidaan turvata yleiskaavan mukaisten virkistysreittien toteuttaminen.
- Vantaalla laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa. Yleiskaavatyössä tutkitaan tilan 92-404-6-8 ja sen ympäristön soveltumista teollisuus- tai työpaikkarakentamiseen. Alue kytkeytyy kaupunginrajan toisella puolella Tuusulassa sijaitsevaan Sulan työpaikka-alueeseen.
- Kaupan kohteena oleva kiinteistö rajoittuu kaupungin omistamiin maihin koillisessa, kaakossa ja lounaassa.
- Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Esittelijän esitys hyväksyttiin yksimielisesti. Etuosto-oikeus ei ole loppuun saatettu tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa.

Vantaa 22.10.2018

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 22.10.2018 § 21 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 12.9.2018 |
| Kiinteistötunnus: | 92-406-4-58 |
| Kylä/kaupunginosa: | Kivistö |
| Pinta-ala (m ²): | 14 104 |
| Kauppahinta (€): | 140 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 9,93 |
| Myyjä: | Maa-ala Peruna Oy |
| Ostaja: | Hulex Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa pientaloaluetta (A4) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | viljeltyä peltoa |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Tila soveltuu asuinrakentamiseen sekä virkistys- ja suojelutarkoituksiin voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.
- Kaupunki on harjoittanut aktiivista maanhankintaa lähiseudulla viime aikoina. Kaupunki on ollut yhteydessä rajanaapurissa sijaitsevan tilan omistajaan maanhankintaneuvottelujen käynnistämiseksi. Kaupan kohteena olevan tilan välittömässä läheisyydessä sijaitsee Saraksen tila, jonka lunnastustoimitus on parhaillaan käynnissä.
- Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Esittelijän esitys hyväksyttiin yksimielisesti. Etuosto-oikeus ei ole loppuun saatettu tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa.

Vantaa 11.12.2017

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 11.12.2017 § 18 (pöydälle 27.11.2017) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 26.10.2017 |
| Kiinteistötunnus: | 92-416-4-440-M604 |
| Kylä/kaupunginosa: | Riipilä |
| Pinta-ala (m ²): | 75 000 |
| Kauppahinta (€): | 72 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 0,96 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | maa- ja metsätalous |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Hankinnalla saadaan kaupungin omistukseen raakamaata alueelta, joka on kaupungin yhdyskuntarakenteen tulevaisuuden mahdollista laajenemisaluetta. Kaupan kohde on Uudenmaan maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialuetta. Kaupan kohteen sijainti Hämeenlinnanväylän ja Riipiläntien lähellä puoltaa mahdollista tulevaa rakentamista.
- Kaupunki omistaa ennestään yksittäisiä maa-alueita lähialueilla ja määräalan hankinnalla vahvistetaan kaupungin maanomistusta Luoteis-Vantaalla.
- Määräalan hankinnalla voidaan mahdollisesti edistää kaupungin omistamien lähialueen muiden metsäkiinteistöjen hoitoa.
- Päätöksessä viitataan kaupunginvaltuuston hyväksymiin maapoliittisiin linjauksiin aktiivisesta maanhankinnasta.

Kaupunginhallitus jätti asian yksimielisesti pöydälle ensimmäisessä kokouksessa 27.11.2017. Etuosto-oikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 23.1.2017

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 23.1.2017 § 29 (pöydälle 9.1.2017) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 24.10.2016 |
| Kiinteistötunnus: | 92-418-8-2 |
| Kylä/kaupunginosa: | Kiila |
| Pinta-ala (m ²): | 232 400 |
| Kauppahinta (€): | 1 600 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 6,88 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | Vekko Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa jätteenkäsittelyaluetta (EJ) ja osittain tieliikenteen aluetta (L, Kehä IV linjaus) |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | purkukuntoinen asuinrakennus ja talousrakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | pääosin metsää ja vanhaa peltoa |

Etuoikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kiinteistön hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi ylijäämämaiden vastaanottamiseen. Riittävä maanomistus kyseisellä alueella varmistaa kaupungin etujen valvomisen ylijäämämaiden vastaanotto toiminnan kehittämisessä. Maanlajitusalueen jatko suunnittelussa kaupungin tavoitteet toteutuvat sitä paremmin, mitä suurempi kaupungin oma maanomistus alueella on.
- Kaupan kohteena oleva kiinteistö rajoittuu pohjoisessa ja etelässä kaupungin omistamiin tiloihin.

Kaupunginhallitus jätti asian yksimielisesti pöydälle ensimmäisessä kokouksessa 9.1.2017. Etuoikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 28.11.2016

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 28.11.2016 § 19 (pöydälle 14.11.2016) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 31.8.2016 |
| Kiinteistötunnus: | 92-420-6-7 |
| Kylä/kaupunginosa: | Sotunki |
| Pinta-ala (m ²): | 25 310 |
| Kauppahinta (€): | 60 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 2,37 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualue (VR, kyläkuvallisesti arvokas alue) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | purkukuntoinen asuinrakennus ja talousrakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | pääosin metsää ja vanhaa niittyä |

Kaupunginhallitukselle on esitetty etuosto-oikeuden käyttämistä seuraavilla perusteluilla:

- Kiinteistön hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen arvokasta luontotyyppiä (perinnebiotooppia) sekä yhtenäistä aluetta kehitettäväksi retkeily- ja ulkoilutoimintaan.
- Kiinteistö rajoittuu kaupungin omistamaan tilaan sekä idässä Sipoonkorven kansallispuistoon.

Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle yksimielisesti kokouksessa 14.11.2016. Vastoin esitystä kaupunginhallitus ei käyttänyt etuosto-oikeutta kyseessä olevassa kiinteistökaupassa.

Vantaa 7.11.2016

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 7.11.2016 § 7 (pöydälle 31.10.2016 ja 24.10.2016) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 2.9.2016 |
| Kiinteistötunnus: | 92-403-2-154-M501 |
| Kylä/kaupunginosa: | Vaarala |
| Pinta-ala (m ²): | 3 596 |
| Kauppahinta (€): | 502 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 140 €/m ² , 558 €/k-m ² |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | OikeaKoti Asunnot perustettavan Asunto Oy Vantaan Vinkkelin nimiin |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Asemakaavassa asuinrakennusten korttelialue (A), e=0.25 |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | purkukuntoinen asuinrakennus ja talousrakennus |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | asuinrakennuspaikka |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Määräalan hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen riittävästi yhteinäistä aluetta kehitettäväksi asuntorakentamiseen.
- Määräala rajoittuu idässä, etelässä ja lännessä kaupungin omistamiin kiinteistöihin.
- Pohjoisessa määräälaan rajoittuvasta kantakiinteistöstä kaupunki on tehnyt ostopäätöksen.

Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle yksimielisesti aiemmissa kokouksissa 24.10.2016 ja 31.10.2016. Asiasta äänestettiin kokouksessa 7.11.2016, ja kaupunginhallitus päätti käyttää etuosto-oikeutta. Ostaja valitti kaupunginhallituksen päätöksestä hallinto-oikeuteen, jossa kaupunginhallituksen päätös kumottiin.

Vantaa 30.11.2015

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 30.11.2015 § 24 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 2.10.2015 |
| Kiinteistötunnus: | 92-424-3-16-M503 |
| Kylä/kaupunginosa: | Viinikkala |
| Pinta-ala (m ²): | 15 000 |
| Kauppahinta (€): | 441 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 29,4 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | Recycle Star Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Asemakaavassa yleinen pysäköintialue (LP) |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | Kaupantekohetkellä pääosin metsää, ostajan tarkoitus tehdä kaupan kohteesta raskaan kaluston pysäköintialue |

Etuosto-oikeuden käyttämistä on perusteltu seuraavasti:

- Alue on tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata.
- Määräala rajoittuu lännessä ja pohjoisessa kaupungin omistamiin katualueisiin.
- Kiinteistökaupan yksikköhinta kuvastaa kaupan kohteen odotusarvoa tulevaisuuden rakennusmaana.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu. Kaupunginhallituksen päätöksestä on ostaja valittanut, mutta valitus on hylätty.

Vantaa 20.4.2015

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 20.4.2015 § 30 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 11.2.2015 |
| Kiinteistötunnus: | 92-416-1-157 |
| Kylä/kaupunginosa: | Luhtaanmäki |
| Pinta-ala (m ²): | 9 703 |
| Kauppahinta (€): | 27 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 2,78 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa kyläaluetta (AT), maatalousaluetta (MT) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | maa- ja metsätalous |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Alue on kaupungille tärkeää tulevaisuuden Klaukkalan radan ja sen asemaan liittyvää vaikutusaluetta.
- Kaupan kohdetta on Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä tarkasteltu mahdollisena taajamarakentamisen tai työpaikkatoimintojen alueena.
- Lähialueelle on yleiskaavassa osoitettu alustava Kehä IV:n linjaus.
- Vantaan kaupunki on hankkinut viime vuosina lähettyviltä useita kiinteistöjä, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteutumista.

Ostaja valitti kaupunginhallituksen päätöksestä, mutta valitus on hylätty. Etuosto-oikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 2.3.2015

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 2.3.2015 § 27 (pöydälle 9.2.2015) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 3.12.2014 |
| Kiinteistötunnus: | 92-418-9-20-M602 |
| Kylä/kaupunginosa: | Kiila |
| Pinta-ala (m ²): | 134 000 |
| Kauppahinta (€): | 750 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 5,6 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | Vekko Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja määräaikaisen yhdyskuntateknisen huollon aluetta. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | pääosin metsää |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Alue on kaupungille tärkeää tulevaisuuden maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jonka alueelle on suunniteltu määräaikaista maanläjitystä.
- Kaupungin riittävällä maanomistuksella vahvistetaan alueen kehittymistä ylijäämämaiden täyttöalueeksi. Vantaa on yhteishankkeen yksi osapuoli.
- Määräala rajoittuu lounaassa kaupungin omistamaan kiinteistöön, joten etuosto-oikeutta käyttämällä kaupunki saa laajan yhtenäisen alueen kehitettäväkseen.

Kaupunginhallitus jätti asian yksimielisesti pöydälle ensimmäisessä kokouksessa 9.2.2015. Ostaja on valittanut kaupunginhallituksen päätöksestä, mutta valitus on sittemmin peruutettu. Etuosto-oikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 9.2.2015

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 9.2.2015 § 52 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 20.11.2014 |
| Kiinteistötunnus: | 92-404-1-658 |
| Kylä/kaupunginosa: | Vierumäki |
| Pinta-ala (m ²): | 40 850 |
| Kauppahinta (€): | 35 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 0,86 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | Vekko Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueita (VR). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | metsää |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Alue on kaupungille tärkeää tulevaisuuden retkeily- ja ulkoilualueita. Vantaan kaupunki omistaa lähettäviltä useita kiinteistöjä, jotka ovat osoitettu yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueiksi ja kiinteistön hankinta helpottaisi alueen mahdollista jatkosuunnittelua.
- Vireillä oleva Sulan osayleiskaava liittyy alueen oleellisesti Tuusulan kunnan yhdyskuntarakentamiseen ja antaa alueelle muitakin tulevaisuuden käyttömahdollisuuksia työpaikka- ja liiketoiminnoille soveltuvana alueena.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 16.6.2014

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 16.6.2014 § 23 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 14.5.2014 |
| Kiinteistötunnus: | 92-410-2-10 |
| Kylä/kaupunginosa: | Ojanko |
| Pinta-ala (m ²): | 53 300 |
| Kauppahinta (€): | 390 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 7,32 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | Hyvinkään Tieluiska Oy |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Asemakaavassa lumen vastaanottoaika (EL), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), katua. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | maa-ainesten myynti |

Etuoikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Vantaan kaupunki on aiemmin neuvotellut myyjän kanssa tilan 92-410-2-10 ostamisesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt kaksi kertaa päätöksen tilan ostamisesta 216 600 euron kauppahinnalla, mutta kauppa on jäänyt toteutumatta.
- Tilan hankkiminen on kaupungille tärkeää lumen vastaanottoaikaan sijoittamista varten ja Kehä III:n parantamisen edistämiseksi.

Etuoikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 17.9.2012

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 17.9.2012 § 33 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 21.6.2012 |
| Kiinteistötunnus: | määräalat M602, M603, M604 ja M605 tilasta 92-425-3-64 (nyk. 92-425-3-71) |
| Kylä/kaupunginosa: | Viinikkala / Ylästö |
| Pinta-ala (m ²): | 117 530 |
| Kauppahinta (€): | 145 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 1,23 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa maatalousaluetta (MT), pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), ohjeellinen ratsastusreitti ja ulkoilureitti. |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | viljeltyä peltoa |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupan kohteena olevat alueet ovat kaupungille tärkeitä, yleiskaavassa pääosin lähivirkistysalueiksi osoitettuja alueita sekä ohjeellisten ulkoilureitien alueita.
- Määräalan 92-425-3-64-M602 hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta, joka helpottaa alueen mahdollista jatkosuunnittelua.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu. Vantaan kaupunki on etuostokaupan jälkeen vuokrannut kaupan kohteena olevia peltoja ostajalle viljelytarkoituksiin.

Vantaa 12.12.2011

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 12.12.2011 § 24 (pöydälle 28.11.2011) |
| Kaupantekopäivämäärä: | 13.10.2011 |
| Kiinteistötunnus: | 92-416-1-131-M603, nyk. 92-416-1-164 |
| Kylä/kaupunginosa: | Luhtaanmäki |
| Pinta-ala (m ²): | 25 000 |
| Kauppahinta (€): | 90 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 3,6 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | niittyä ja nuorta metsikköä |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupan kohteena oleva alue on kaupungille tärkeää tulevaisuuden rakentamisen reservialuetta.
- Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen raportti 18.10.2010 tukee alueen tulevaisuuden käyttömahdollisuuksia toisaalta asuntoalueena Klaukkalan läheisyyden vuoksi ja toisaalta työpaikka- ja liiketoiminnoille soveltuvana alueena liikenneväylien läheisyyden vuoksi.

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle kaupunginhallituksen kokouksessa 28.11.2011. Ostaja valitti kaupunginhallituksen päätöksestä 12.12.2011 § 24, mutta valitus on hylätty ensin hallinto-oikeudessa ja sitten korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Etuosto-oikeus on loppuun saatettu.

Vantaa 17.8.2009

| | |
|--|--|
| Päätös: | KH 17.8.2009 § 22 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 15.6.2009 |
| Kiinteistötunnus: | 92-416-10-16-M1, nyk. 92-416-10-22 |
| Kylä/kaupunginosa: | Luhtaanmäki |
| Pinta-ala (m ²): | 66 000 |
| Kauppahinta (€): | 300 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 4,55 |
| Myyjä: | Kaukomarkkinat Oy |
| Ostaja: | yksityishenkilö |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa maatalousaluetta (MT). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | vanhaa metsää ja metsittyvää peltoa |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Etuosto-oikeuden käyttämisellä saataisiin kaupungin omistukseen suu-
rehko yhtenäinen alue Hämeenlinnanväylän ja Klaukkalantien risteysalu-
een läheisyydessä.

Kaupunginhallituksen päätöksestä ei ilmene muita perusteluja. Etuosto-oikeus on lop-
puun saatettu.

Vantaa 13.8.2007

| | |
|--|---|
| Päätös: | KH 13.8.2007 § 34 |
| Kaupantekopäivämäärä: | 31.5.2007 |
| Kiinteistötunnus: | 92-413-2-15-M602, nyk. 92-413-2-20 |
| Kylä/kaupunginosa: | Piispankylä / Keimola |
| Pinta-ala (m ²): | 115 000 |
| Kauppahinta (€): | 7 000 000 |
| Yksikköhinta (€/m ²): | 61 |
| Myyjä: | yksityishenkilö |
| Ostaja: | Capman RE II Ky |
| Kaavatilanne kaupantekohetkellä: | Ei asemakaavaa. Yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM), palvelujen aluetta (P1), työpaikka-aluetta (TP) ja liikennealuetta (L). |
| Rakennustiedot kaupantekohetkellä: | ei rakennuksia |
| Kiinteistön käyttö kaupantekohetkellä: | metsää |

Etuosto-oikeuden käyttämistä perustellaan seuraavasti:

- Kaupan kohteena oleva määräala on Marja-Vantaan keskeisintä aluetta ja mahdollistaa alueen maankäytön sekä kaupan ja palveluiden rakentamisen ohjauksen strategisesti merkittävällä Kehäradan vaikutusalueella.
- Määräala rajoittuu kaupungin maihin.
- Kaavatilannetta on selostettu tarkemmin ja todettu, että osayleiskaavamiitoituksen mukainen laskennallinen rakennusoikeus on kaupan kohteella yhteensä noin 37 000 kerrosneliömetriä.

Etuoosto-oikeus on loppuun saatettu.

4.4.4 Etuoosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset Kauniaisissa

Kauniaisten kaupunki on käyttänyt etuoosto-oikeutta viimeksi vuonna 1989. Kaupungin hallitus päätti päätöksellään 1.2.1989 § 100 käyttää etuoosto-oikeutta 23.11.1988 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koski Oy Wulff Ab:n ja Fennoprint Oy:n välistä kiinteistökauppaa, jossa kaupan kohteena olivat tontit 235-2-14-4, 235-2-14-5 ja 235-2-14-6 (nykyään yhdessä tontti 235-2-14-15) rakennuksineen. Kauppahinta oli 12,2 miljoonaa markkaa. Päätöksestä käy ilmi, että kaupunginvaltuusto on aiemmin päättänyt kyseisen alueen tulevan käytön suuntaviivoista ja että alueelle on tarkoitus laatia asemakaavan muutos lähiaikoina.

4.5 Johtopäätöksiä

4.5.1 Johtopäätöksiä etuostokauppojen kohteista

Tutkimalla edellä esiteltyjä 23:a kaupunginhallituksen päätöstä (21 päätöstä etuosto-oikeuden käyttämisestä ja 2 päätösesitystä etuosto-oikeuden käyttämisestä) voidaan tehdä etuostopäätösten mukaisista kauppojen kohteista seuraavia yleisiä havaintoja:

- Kaupan kohteena olevat kiinteistöt ovat pääsääntöisesti rakentamattomia. Rakennettujen kiinteistöjen rakennukset ovat tutkituissa etuostokaupoissa olleet pääsääntöisesti purkukuntoisia tai pienehköjä vapaa-ajan rakennuksia.
- Kaupan kohteista ainoastaan viidessä on kaupantekohetkellä ollut voimassa asemakaava. 18 kohteessa ei ole ollut kaupantekohetkellä asemakaavaa.
- Kaupan kohteet sijaitsevat enimmäkseen kaupunkien reuna-alueilla olemassa olevan taajamarakenteen ulkopuolella.

Etusto-oikeutta on päätetty käyttää 21 kiinteistökaupassa pääkaupunkiseudun kaupungeissa ajanjaksolla 1.1.2007–31.10.2018. Näiden etuostopäätösten kaupan kohteiden pinta-ala on yhteensä noin 163 hehtaaria ja kauppahinta yhteensä noin 43,4 miljoonaa euroa. Yhteen laskettua summaa tarkasteltaessa on hyvä tiedostaa, että luvuissa on mukana Helsingissä vuonna 2007 tehty etuostokauppa, jossa kaupan kohteen pinta-ala oli 58 hehtaaria ja kauppahinta 30 miljoonaa euroa. Kauppaa on pidetty yhtenä Suomen kunnallishistorian kalleimpana raakamaakauppana (27, s. 40–44).

Lukuun ottamatta edellä mainittua Helsingissä tehtyä suurta etuostokauppaa, on 20 etuostokaupan yhteenlaskettu keskimääräinen neliöhinta noin 12,7 euroa/m². Vielä, jos tilastoista poistaa Vantaalla vuonna 2007 tehdyn etuostokaupan (pinta-ala 11,5 hehtaaria, kauppahinta 7 000 000 €), joka liittyi Kehäradan suunnitelmiin, keskimääräinen neliöhinta 19 etuostokaupan osalta on noin 6,8 euroa/m². Neliöhinnat antavat viitteitä siitä, että etusto-oikeutta käytetään paljolti rakentamattoman odotusarvomaan hankinnassa.

Taulukko 2. Yhteenveto pääkaupunkiseudun kaupungeissa 1.1.2007–31.10.2018 tehdyistä kiinteistökaupoista, joissa kaupunginhallitus on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta.

| Kaupunki | Lukumäärä | Pinta-ala yht. | Kauppahinta yht. | Keskimääräinen neliöhinta |
|-----------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Helsinki | 2 | 58,5465 ha | 30 150 000 € | 51,5 €/m ² |
| Espoo | 5 | 5,9034 ha | 1 390 000 € | 23,5 €/m ² |
| Vantaa | 14 | 98,9633 ha | 11 892 000 € | 12,0 €/m ² |
| Kauniainen | 0 | | | |
| Yhteensä | 21 | 163,4132 ha | 43 432 000 € | 26,6 €/m² |

Edellä esitetystä yhteenvedosta (taulukko 2) on esitetty kaupunginhallitusten päätökset etuosto-oikeuden käyttämisestä. Näistä 21 päätöksestä 16:ssa etuosto-oikeus on loppuun saatettu. Yksi Vantaan päätös on kumottu valituksen johdosta, yksi etuostokauppa on jäänyt Espoossa toteutumatta lainvoimaisesta päätöksestä huolimatta ja kolme päätöstä (yksi Espoossa ja kaksi Vantaalla) ovat uusia syksyllä 2018 tehtyjä päätöksiä, joissa etuostoprosessi on tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa kesken.

4.5.2 Johtopäätöksiä kaupunkien välisistä eroista

Vantaa on pääkaupunkiseudun kaupungeista käyttänyt etuosto-oikeutta selkeästi eniten tarkastelujaksolla vuodesta 2007 eteenpäin. Vantaalla rakentaminen on ollut vauhdikasta jo pitkään, jonka myötä maan hankinta yhdyskuntarakentamista ja suojelu- ja virkistystarpeita varten on tärkeää. Kehärata on viime vuosina avannut uusia rakentamisen painopistealueita esimerkiksi Kivistön suunnalla. Vantaalla tehdään etenkin Luoteis-Vantaalla runsaasti pinta-alaltaan suurien rakentamattomien maa- ja metsätalousmaiden kaupunkeja, jotka toisinaan ovat kiinnostavia etuosto-oikeuden kohteita.

Kiinnostavaa on, että Espoossa on tarkastelujakson aikana käytetty huomattavasti vähemmän etuosto-oikeutta kuin Vantaalla, vaikka etuosto-oikeuden alaisia kiinteistökaupunkeja tehdään Espoossa enemmän kuin Vantaalla (katso luku 4.2) ja kaupungin omistaman maan osuus kaupungin pinta-alasta on molemmissa kaupungeissa noin kolmannes (22, s. 12; 28, s. 4). Etuostokauppojen kohteet Espoossa ovat olleet pinta-alaltaan myös huomattavasti pienempiä. Espoossa voidaan maankäytöllisesti pitää samankaltaisena kuin Vantaata, ja sielläkin väestönkasvu ja rakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta.

Espon harjoittama maapolitiikka eroaa Vantaan harjoittamasta, mikä selittänee osittain etuoston käyttämisen pienempää lukumäärää. Maapolitiikka eroaa muun muassa

ensimmäisen asemakaavan laatimisen periaatteissa: Vantaa laatii ensimmäisen asemakaavan lähtökohtaisesti omistamalleen maalle, kun taas Espoossa ensimmäisiä asemakaavoja on laadittu myös yksityisen omistamalle maalle. Esimerkiksi Suurpellon aluetta Kehä II:n vieressä asemakaavoitettiin yksityisen omistamalle maalle. Viime aikoina mediassa on ollut runsaasti esillä Vantaan kaupungin käynnistämä raakamaan lunastustaus, ns. Saraksen tilan lunastus.

Helsingissä on käytetty etuosto-oikeutta tarkastelujakson aikana ainoastaan kaksi kertaa. Määrää voidaan pitää ripeästi kasvavassa pääkaupungissa melko alhaisena. Selittävä tekijä lienee, että Helsinki omistaa jo ennestään noin 64 prosenttia kaupungin alueella sijaitsevista maista (29) ja että kaupungissa ei ole laajoja asemakaavoittamattomia ja rakentamattomia alueita Östersundomia lukuun ottamatta. Etuosto-oikeuden alaisia kauppvoja tehdään Helsingissä vähemmän kuin Espoossa ja Vantaalla.

Kauniaisissa etuosto-oikeutta on viimeisen kerran käytetty vuonna 1989. Kaupunki on pinta-alaltaan pieni ja peräti 95 prosenttia kaupungin pinta-alasta on asemakaavoitettu (30). Sellaisia kiinteistökauppoja, joissa kaupungilla on etuosto-oikeus, tehdään vuosittain ainoastaan keskimäärin 0–2, ja niissäkin kaupan kohteet ovat pääsääntöisesti asemakaavoitettuja ja rakennettuja, joten kiinnostavia etuostokohteita ei yksinkertaisesti ole Kauniaisissa ollut tarjolla.

Todettakoon vielä, että Vantaan kaupungin aiemmissa, kaupunginvaltuuston 22.9.2014 hyväksymissä, maapoliittisissa linjauksissa annettiin erittäin vahva tuki etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kaupungin maanhankinnan keinoista todettiin, että maanhankinnassa käytetään *kaikkia lain sallimia keinoja* – vapaaehtoisia kauppvoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta, joskin pääasiallisen maanhankintakeinon linjattiin olevan vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Nykyisten kaupunginvaltuuston 18.6.2018 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan kaupunki käyttää maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä *tarvittaessa* etuosto-oikeutta ja lunastusta. Vantaalla onkin tehty vuosina 2015–2017 peräti seitsemän päätöstä etuosto-oikeuden käyttämisestä. Merkittävin syy tähän lienee sopivien etuostokauppojen osuminen kyseiselle ajanjaksolle, mutta kenties maapoliittisten linjausten sanamuodollakin on ollut vaikutusta.

4.5.3 Johtopäätöksiä etuostopäätösten perusteluista

Tutkituissa etuostopäätöksissä toistuvat samankaltaiset perustelut etuosto-oikeuden käyttämiseksi. Yleisimmin käytettyjä perusteluja ovat olleet seuraavat:

- Kaupan kohde on mahdollista tulevaa yhdyskuntarakentamisen, esimerkiksi asumisen, työpaikkojen tai palveluiden, aluetta.
- Kaupan kohde on tarkoitettu maanlajitysalueeksi, lumen vastaanottopaikaksi tai muuksi erityisalueeksi.
- Kaupan kohde soveltuu virkistys- tai suojelukäyttöön.
- Kaupan kohde rajoittuu kaupungin omistamiin maihin tai sen sijainti muuten on strateginen kaupungin omistamiin maihin nähden.
- Kaupunki on aiemmin käynyt kauppaneuvotteluja kaupan kohteesta tai sen välittömässä läheisyydessä olevasta kohteesta.
- Kauppahinta on kohtuullinen.
- Kaupan kohteen sijainti on liikenteellisesti strateginen ja siksi tärkeä saada kaupungin omistukseen.
- Viitataan yleisellä tasolla kaupungin harjoittamaan maapolitiikkaan tai maapolitiittiseen ohjelmaan.

Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeja ei koske etuostolain 1.4 §:n mukainen tarkoitussidonnaisuus maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten, koska pääkaupunkiseudun rakennusmaatilanne huomioon ottaen on katsottava, että pääkaupunkiseudun kaupungeissa kaupungille hankittava maa on aina tarpeen edellä mainittuja tarkoituksia varten. Edellä lueteltujen päätösten perusteluista käy kuitenkin ilmi, että suurta osaa etuostokaupoista perustellaan pääkaupunkiseudullakin maan hankkimisella nimenomaan yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kaupan kohteen rajoittuminen entuudestaan kaupungin omistamiin maihin tai sen strateginen sijainti muuten kaupungin maanomistukseen nähden näyttää olevan yleisesti käytetty perustelu etuosto-oikeuden käyttämiseksi. Onkin perusteltua, että kunnan maanhankinta painottuu tietyille alueille ja että kunta pyrkii maankäytön suunnittelun ja toteuttamisen kannalta hankkimaan omistukseensa suuria yhtenäisiä alueita.

Myös kohtuullinen kauppahinta toistuu useassa etuoston käyttämistä koskevassa päätöksessä. Jos kauppahinta on paljon korkeampi kuin vertailukelpoisissa kiinteistökaupoissa kunnan alueella tavanomaisesti on, tulisi etuosto-oikeuden käyttämistä välttää, koska se voi tarpeettomasti johtaa maan hankintahintojen nousuun (5).

Etuosto-oikeuden käyttämistä on tutkituissa päätöksissä perusteltu melko kattavasti, ja päätöksissä esiintyy pääsääntöisesti enemmän kuin yksi peruste etuosto-oikeuden käyttämiseksi. Hyvin perusteltu päätös lisää kaupunginhallituksen päättäjien ymmärrystä asiasta ja helpottaa päätöksentekoa. Hyvin perusteltu päätös myös oletettavasti vähentää etuostopäätöksistä tehtyjä valituksia ja parantaa kunnan menestymismahdollisuuksia valitusasioissa. Kiinteistökaupan osapuolten kannalta on myös oikeudenmukaista tietää, minkä tyyppisissä kiinteistökaupoissa kunta saattaa olla kiinnostunut etuosto-oikeuden käyttämisestä, ja siten varautua mahdolliseen etuosto-oikeuden käyttämiseen esimerkiksi ennakkolausuntoa tiedustelemalla.

Lisäksi on syytä muistaa, että valtion, kunnallisten ja julkisoikeudellisten laitosten viranomaisten toimintaa, johon myös etuosto-oikeuden käyttäminen kuuluu, ohjaa hallintolaki (434/2003). Hallintolain tarkoituksena on toteuttaa ja edistää hyvää hallintoa sekä oikeusturvaa hallintoasioissa. Hallintolain mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun.

4.5.4 Muita johtopäätöksiä

Ainoastaan kahdessa tutkituista päätöksissä kaupunginhallitus on päättänyt vastoin esittelijän esitystä. Jos etuosto-oikeuden käyttämistä on esitetty, on kaupunginhallitus pääsääntöisesti sitä myös käyttänyt päätösesityksen mukaisesti.

Sen sijaan näyttää olevan melko yleistä, että asia jätetään pöydälle ensimmäisessä kokouksessa, mahdollisesti toisessakin. Tutkituista 23 päätöksestä seitsemässä päätettävä etuostoasia on jätetty pöydälle ensimmäisessä kaupunginhallituksen kokouksessa. Äänestetty on myös usein. Onkin tärkeää, että jos etuosto-oikeuden käyttämistä esitetään, esitys viedään päättäjille riittävän aikaisin, jotta päättäjillä on mahdollisuus jättää asia pöydälle ainakin ensimmäisessä kokouksessa.

Tutkituista etuosto-oikeuden käyttämistä koskevista päätöksistä ainoastaan yksi on kumottu ostajan tai myyjän valituksen johdosta. Kyseessä oli eräs Vantaalla tehty etuostopäätös, joka kumottiin kaupungin virheellisen menettelyn takia päätöksen tiedoksiintoon liittyen. Muutamasta tutkitusta päätöksestä on valitettu, mutta valitukset eivät ole menestyneet. Näyttää siis siltä, että pääkaupunkiseudulla riski etuosto-oikeuden käyttämistä koskevan päätöksen kumoamiseen valituksen johdosta ei ole merkittävä.

5 Lopuksi

Opinnäytetyön ensisijaisena tavoitteena oli selvittää Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa tehdyt etuosto-oikeuden käyttämistä koskevat päätökset vuodesta 2007 lähtien. Päätöksiä löydettiin yli 20 kappaletta ja niiden perusteella pystyttiin tekemään yleistäviä havaintoja siitä, minkälaisen kiinteistöjen kaupoissa etuosto-oikeutta on käytetty ja mitkä ovat olleet yleisimpiä perusteluja etuosto-oikeuden käyttämiseksi. Tutkimuksen myötä muodostui käsitys kaupunkien välisistä eroista etuosto-oikeuden käyttämisessä ja oletamus, mistä erot ainakin osittain johtuvat. Päätösten perusteella on voitu muodostaa yleispiirteinen käsitys etuostopäätöksiin liittyvistä valituksista ja kaupunginhallituksen päätöksentekomenettelystä. Nämä päätelmät on esitetty luvussa 4.5.

Opinnäytetyön toisena tavoitteena oli syvällisempi perehtyminen kunnan etuosto-oikeuteen, muun muassa etuostolain tavoitteisiin, etuoston käyttämisen edellytyksiin ja etuostoprosessiin. Opinnäytetyön tekemisen myötä sain muodostettua itselleni, toivottavasti myös opinnäytetyön lukijoille, syvällisemmän käsityksen etuostoasioista. Tässä asiassa auttoivat erityisesti perehtyminen etuostolain ja etuostolain muutoksiin liittyviin hallituksen esityksiin sekä tutustuminen muutamiin aiemmin tehtyihin tutkimuksiin kunnan etuosto-oikeudesta.

Opinnäytetyössä on selostettu erityisesti Vantaan, mutta myös Helsingin, Espoon ja Kauniaisten menettelytapoja etuostokauppojen käsittelyssä. Haluaisinkin kiittää pääkaupunkiseudun kaupunkien asiantuntijoita tämän opinnäytetyön tekemisen kannalta saamistani arvokkaista vastauksista.

Opinnäytetyön tekemisen myötä heräsi jo esiteltujen johtopäätösten lisäksi muutama ajatus aiheeseen liittyen. Aiheellista olisi ensinnäkin harkita etuostolain pääkaupunkiseudun kaupunkeja koskevien erityissäännösten laajentamista koskemaan ainakin osaa muistakin kunnista. Etenkin pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja joidenkin maakuntien keskuskaupungeissa ja niiden kehyskunnissa maankäyttöpaineet lienevät samankaltaisia kuin pääkaupunkiseudulla.

Toisekseen olisi aiheellista varmistaa aukottomasti, että kunnan alueella tapahtuneesta kiinteistökaupasta tulee varmasti tieto kuntaan viipymättä kaupanteon jälkeen. Kaupantavahvistajan ilmoituksen viivästyminen muodostaa todellisen riskin kunnan etuosto-oikeuden käyttämiseksi. Etuosto-oikeuden käyttämiseksi varattu aika on ainoastaan kolme

kuukautta kaupanteosta, joten on ensiarvoisen tärkeää, että tieto kuntaan saapuu viipymättä.

Lopuksi voidaan todeta, että etuosto-oikeus on käyttökelpoinen kunnan maanhankinnan keino tietyissä tilanteissa. Sen rooli maanhankintakeinona on kuitenkin sattumanvarainen ja täydentävä. Tehdyn tutkimuksen perusteella etuostolain tavoite ja toteutuminen näyttävät kohtaavaan.

Lähteet

- 1 Lallukka, Ville-Veikko. 2007. Etuosto-oikeuden käyttäminen kunnan maanhankinnassa. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.
- 2 Matalamäki, Sakari. 2017. Hallinto-oikeudelliset periaatteet kunnan etuosto-oikeuden käytössä. Vaasa: Vaasan yliopisto.
- 3 Korte, Atte. 2015. Kohtuuttomuus viranomaisen harkintavallan rajoitusperiaatteena - Erityisesti etuosto-oikeuden näkökulmasta. Edilex.
- 4 Hovila, Ilari. 2013. Kunnan etuosto-oikeuden tarkoitussidonnaisuus KHO:n oikeuskäytännössä. Edilex.
- 5 Maapolitiikkaa Uudellamaalla - keinovalikoima aasta ööhön. 2017. Uudenmaan liiton julkaisuja. Uudenmaan liitto.
- 6 Maapolitiikan opas. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/etuosto>>. Luettu 19.9.2018.
- 7 Hallituksen esitys 134/1974. 1974. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kunnan etuosto-oikeudesta kiinteistökaupassa.
- 8 Regeringens proposition. 2009. Upphävande av förskopslagen, Regeringens proposition 2009/10:82.
- 9 Etuostolain muutokset. Verkkoaineisto. Finlex. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/smur/1990/19900654>>. Luettu 24.10.2018.
- 10 Eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisuja. 28.4.2009. Kaupanvahvistaja menetteli virheellisesti laajassa kiinteistökaupassa. 2298/4/2007.
- 11 Kuparinen, Susanna. Kirjaamislakimies, Maanmittauslaitos. 27.2.2018. Sähköpostiviesti.
- 12 Ijäs, Susanna. Lakimies, Kuntaliitto. 27.11.2013. Kuntien etuostopäivä. Koulutusmateriaali.
- 13 Hallituksen esitys 121/1992. 1992. Hallituksen esitys eduskunnalle etuostolain muuttamiseksi.
- 14 Hallituksen esitys 98/1988. 1988. Hallituksen esitys eduskunnalle pääkaupunkiseudun asuntorakennusmaan hankkimista ja käyttöön saamista edistäväksi lainsäädännöksi.

- 15 Kaupanvahvistajan ohje. 18.6.2014. Maanmittauslaitos.
- 16 Hallituksen esitys 24/2005. 2005. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi etuostolain muuttamisesta.
- 17 Holopainen, Matti. Kehittämispäällikkö, Kuntaliitto. 28.9.2018. Puhelinkeskustelu.
- 18 Holopainen, Matti. Kehittämispäällikkö, Kuntaliitto. 27.11.2013. Kuntien etuostopäivä. Koulutusmateriaali.
- 19 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Kaupunginvaltuusto 18.6.2018. Vantaan kaupunki.
- 20 Perustuslakivaliokunta 5/1988. 1988. Perustuslakivaliokunnan lausunto etuostolain muuttamisesta.
- 21 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma. Kaupunginvaltuusto 22.6.2016. Helsingin kaupunki.
- 22 Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. Kaupunginvaltuusto 9.11.2015. Espoon kaupunki.
- 23 Maan hankinta. Verkkoaineisto. Kauniaisten kaupunki. <https://www.kauniainen.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/tontit_ja_kiinteistotoimitukset/maan_hankinta>. Luettu 28.9.2018.
- 24 Halla, Valter. Maankäyttöinsinööri, Espoon kaupunki. 26.9.2018. Sähköpostiviesti.
- 25 Määttä, Johanna. Kiinteistöinsinööri, Kauniaisten kaupunki. 14.9.2018. Sähköpostiviesti.
- 26 Haaparinne, Peter. Maanhankintatiimin tiimipäällikkö, Helsingin kaupunki. 9.10.2018. Puhelinkeskustelu.
- 27 Peltola, Risto. 2008. Tarina kahdesta kiinteistökaupasta. Maankäyttö-lehti 2/2008.
- 28 Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014. Vantaan kaupunki.
- 29 Helsingin kaupunginkanslia. 2017. Tilastollinen vuosikirja. Maanomistus 2016.
- 30 Asemakaavoitus. Verkkoaineisto. Kauniaisten kaupunki. <https://www.kauniainen.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/kaavoitus>. Luettu 4.10.2018.