

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
21.12.2016/16213/16/4302

Asia: LAUSUNTO VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSESTÄ
7.11.2016 § 7 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Valittaja katsoo, että Vantaan kaupunki olisi ilmoittanut, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan asiassa. Valittaja väittää, että kaupungilta olisi kiirehditty etuoston kohteena olevan määräalan kirjaamisasian (lainhuuto) käsittelyä ja tulkitsee tämän ilmoitukseksi siitä, ettei kaupunki käytä asiassa etuosto-oikeuttaan. Kaupunginhallitus toteaa, että käsitys asian kiirehtimisestä perustuu väärinkäsitykseen tai virheelliseen tietoon. Kaupungin taholta ei ole kiirehditty etuoston kohteena olevan määräalan lainhuutoa. Kaupunki on sen sijaan ostanut tilan 92-403-2-154, josta valittaja on ostanut etuoston kohteena olevan määräalan 92-403-2-154-M501. Kaupungin ostama tila on ns. kantatila, joka on asemakaavan mukaista suojaviheraluetta (EV). Kauppaa valmisteltaessa havaittiin tilan rasisutodistuksesta, että tilaan vahvistettujen kiinnitysten kuolettaminen oli vireillä. Koska tilan ostamista koskevassa viranhaltijapäätöksessä oli takaraja kaupan tekemiselle, kiirehdiin vireillä olevaa kirjaamisasiaa (kiinnitysten kuolettaminen), jotta tila voitiin ostaa kiinnityksistä vapaana. Kiirehtiminen tapahtui maanmittauslaitoksen pyynnöstä sähköpostitse ja siinä viitattiin kirjaamisasian asianumeroon MML/460170/70/2016. Valittajan ostaman määräalan lainhuutoasian numero on sen sijaan MML/460171/71/2016. Kiirehtiminen ei siten kohdistunut etuoston kohteena olevaan määräalaan vaan kantatilaan, jota kaupunki oli ostamassa.

Kaupunki ei täten ole ilmoittanut, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan asiassa. Valittaja vetoaa siihen, että Asunto Oy Vantaan Vinkkelille olisi myönnetty lainhuuto 15.11.2016. Näin on ilmeisesti virheellisesti tehty, mutta päätös on sittemmin korjattu ja lainhuutohakemus on jätetty lepäämään. Lainhuutotodistuksessa asia on ilmaistu seuraavasti: "Vantaan kaupunki on käyttänyt kaupassa etuosto-oikeuttaan ja hakija on ilmoittanut valittavansa kaupungin hallituksen päätöksestä 7.11.2016 § 7. Lainhuutohakemus jätetään lepäämään kunnes päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on lainvoimainen."

Erityisesti kaupunginhallitus toteaa, että Vantaan kaupunki ilmoittaessaan, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan tehdyssä kiinteistön kaupassa, toteuttaa tämän niin, että se toimittaa puheena olevaa asiaa koskevan päätösoitteeseen ostajalle. Päätöksentekijänä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisessä

voi Vantaan kaupungilla delegointisäännösten mukaan olla kaupunginhallitus tai yrityspalvelujohtaja (viranhaltija).

Valittaja katsoo lisäksi, ettei kaupunki ole antanut etuostopäätöstä tiedoksi etuostolaissa edellytetyllä tavalla. Kaupunginhallitus toteaa, että päätös on lähetetty saantitodistuksin kauppakirjasta ilmenevään osoitteeseen ja kaupungilla on ollut täysi syy olettaa, että posti toimittaa sen perille. Valituksestakin ilmenee, että päätös on toimitettu oikeaan osoitteeseen. Kaupunki ei siten ole laiminlyönyt päätöksen tiedoksi antamista.

Valittaja katsoo, että etuosto-oikeuden käyttäminen ei ollut tarpeellista tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi ja että kaupungin toiminta olisi suhteellisuusperiaatteen vastaista.

Etuostolain 1 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Saman pykälän 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Pykälän 4 momentin mukaan sen estämättä, mitä 3 momentissa säädetään, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

Etuostolain 5 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän. Saman pykälän 4 momentin mukaan sen estämättä mitä 1 momentin 1 kohdassa on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3 000 neliometriä.

Hallituksen esityksessä (121/1992 vp.) etuostolain muuttamiseksi on 1 §:ää koskeissa perusteluissa todettu: "Etuostolain 1 §:n 3 momentin sanamuoto on myös erityisesti pääkaupunkiseudulla synnyttänyt lain tarkoituksen vastaista tulkintaa siten, että maata ei voitaisi hankkia etuostomenettelyllä yhdyskuntarakentamista varten, mikäli sitä ei vielä ole osoitettu kaavassa yhdyskuntarakentamiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että etuostolain 1 §:n 3 momentissa säädetty tarkoitussäännös poistettaisiin pääkaupunkiseudun kuntien osalta lisäämällä pykälään 4 momentti, jonka mukaan sen estämättä mitä 3 momentissa säädetään, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa."

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupungilla on kaupassa etuostolain 1 §:n 1 momentin mukainen etuosto-oikeus eikä etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa etuostolain 1 §:n 4 momentti huomioon otettuna edellytä erityistä näyttövelvollisuutta esimerkiksi alueen tulevasta käytöstä tai ylipäänsä muutakaan perustelua. Tämän kannan on myös Helsingin hallinto-oikeus ottanut muun muassa ratkaisuisaan 3.6.2016/16/0067/5, 7.6.2016/16/0507/5 ja

21.6.2016/16/0577/5.

Valittaja katsoo, että etuostopäätöksellä on ilmeisesti ollut tarkoitus suosia tiettyä asuntorakentajaa. Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki ei suosi eikä voi suosia yksittäistä rakennusliikettä tai muuta toimijaa. Tontteja luovutettaessa kaikki toimijat ovat samassa asemassa. Etuosto-oikeuden käyttämisessä lähtökohtana ovat aina maankäytölliset perusteet.

Valittaja katsoo edelleen että kaupungin menettely asiassa olisi luottamuksensuojan periaatteen vastaista ja perustelee sitä jo edellä virheelliseksi osoitetulla perusteella, että kaupunki olisi kiirehtinyt etuoston kohteena olleen määräalan lainhuutoa. Kuten edellä on todettu, kaupunki on kiirehtinyt eri asiaa eli kiinnitysten kuolettamista kantatilasta, jota kaupunki oli ostamassa. Etuoston kohteelle myönnetty ja sittemmin peruutettu lainhuuto on johtunut mitä ilmeisimmin maanmittauslaitoksen käsittelyssä tapahtuneesta erehdyksestä.

Valittajat katsovat, että kaupunginhallituksen päätöstä ei olisi perusteltu. Etuosto-oikeuden käyttämistä on päätöksessä perusteltu seuraavasti: "Yrityspalvelujohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska määräalan hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen riittävästi yhtenäistä aluetta kehitettäväksi asuntorakentamisen. Määräala rajoittuu idässä, etelässä ja lännessä kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Vantaan kaupungin maankäyttöinsinööri on tehnyt päätöksen (11.10.2016 § 32) kiinteistön kaupasta, jolla Jarkko ja Leila Laaksoelta (myyjiltä) ostetaan edellä mainittuun määräalaan pohjoisessa rajoittuva kantakiinteistö." Kuten edellä on jo todettu, kaupungilla on kaupassa etuostolain 1 §:n 1 momentin mukainen etuosto-oikeus eikä etuosto-oikeuden käyttäminen etuostolain 1 §:n 4 momentti huomioon otettuna edellytä erityistä näyttövelvollisuutta esimerkiksi alueen tulevasta käytöstä tai ylipäänsä muutakaan perustelua.

Etuostolain 6 §:n 1 momentin mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Valittaja ei ole edes väittänyt, että etuosto-oikeuden käyttäminen olisi etuostolain 6 §:n tarkoittamalla kohtuutonta.

Valittaja ei ole tuonut esiin mitään muitakaan seikkoja, joiden perusteella voitaisiin todeta kaupungin päätöksen syntyneen väärässä järjestyksessä, kaupungin ylittäneen asiassa toimivaltansa tai kaupungin toimineen muutoinkaan lainvastaisesti. Edellä lausuttu huomioon ottaen valitus tulee aiheettomana hylätä.

Koska oikeudenkäynti ei ole aiheutunut hallintolainkäyttölain 74 §:n tarkoittamalla tavalla kaupungin virheestä, ei kaupunkia tule velvoittaa korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS