

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 21441/03.04.04.04.18/2021

Asia: **Lausunto Vantaan kaupunginhallituksen päätöksestä 8.2.2021 § 22 tehdystä valituksesta**

Vantaan kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Valittaja katsoo, että etuoston kohteena olevan kiinteistön käyttö siten, kuin kaupunginhallituksen etuostoa koskevan päätöksen perusteluissa on esitetty, ei ole mahdollista lain puitteissa. Valittaja toteaa, että Vantaan kaupunki on 17.9.2012 päättänyt olla käyttämättä etuosto-oikeutta kyseessä olevaan kiinteistöön. Valittaja esittää myös kiinteistön käyttöön liittyviä väitteitä. Valittaja viittaa muun ohella valittajan ja Metsähallituksen edustajan välillä aiemmin käytyihin keskusteluihin, kiinteistöllä sijaitsevan saunarakennuksen käyttöön liittyviin seikkoihin sekä siihen, ettei ulkoilureitin toteuttaminen Bisajärven ympäri ole valittajan näkemyksen mukaan mahdollista. Valittaja tuo esiin myös kiinteistöön liittyvän rasisitteen sekä sen, että kaupunginhallituksen päätöksen perusteluissa kuvattu käyttö kuormittaisi kiinteistöä valittajan näkemyksen mukaan rasitesopimuksen vastaisella tavalla.

Etustolain 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.

Etustolain 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 neliömetriä 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 neliömetriä.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupungilla on kaupassa etustolain 1 §:n 1 momentin mukainen etuosto-oikeus, eikä etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa etustolain 1 §:n 4 momentti huomioon otettuna edellytä erityistä näyttövelvollisuutta esimerkiksi alueen tulevasta käytöstä. Valittajan esittämällä, kiinteistön käyttöön tai viranomaistahojen kanssa käytyihin keskusteluihin liittyvillä väitteillä ei ole kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan merkitystä päätöksen lainmukaisuuden arvioinnissa. Myöskään sillä, että kaupunginhallitus on aikaisemman, samaan kiinteistöön kohdistuneen luovutuksen yhteydessä päättänyt etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä, ei ole kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan merkitystä nyt kyseessä olevan päätöksen lainmukaisuuden arvioinnissa.

Etustolain 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.

Hallituksen esityksessä (HE 180/1975 II vp) on 6 §:ää koskevista perusteluissa todettu: ”Lähinnä kysymyksessä on edellytetty olevan tapaukset, joissa kiinteistökaupalla on katsottava olleen voimakkaasti henkilökohtainen luonne. -- Luovutuksen ehdot puolestaan voivat kohtuusperusteella estää etuosto-oikeuden käyttämisen erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa kauppaan on myyjän kannalta katsottava ratkaisevasti vaikuttaneen kauppahinnan suorittaminen määrättyllä rahasuorituksesta poikkeavalla tavalla, esimerkiksi myyjälle henkilökohtaisista syistä tärkeän esineen muodostaessa tässä suhteessa ratkaisevaksi katsottavan osan kauppahintaa.”

Kaupunginhallitus toteaa, etteivät valituksessa esitetyt perusteet tee etuosto-oikeuden käyttämistä etuostolain 6§:n tarkoittamalla tavalla ilmeisen kohtuuttomaksi.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, ettei valittaja ole tuonut esiin mitään muitakaan seikkoja, joiden perusteella voitaisiin todeta kaupungin päätöksen syntyneen väärässä järjestyksessä tai kaupungin ylittäneen asiassa toimivaltansa taikka toimineen muutoinkaan lainvastaisesti. Edellä lausuttuun viitaten kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, ettei etuosto-oikeuden käyttämistä koskevan päätöksen kumoamiselle valituksen nojalla ole perusteita, ja että valitus tulisi tämän johdosta aiheettomana hylätä.