

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
3.2.2016/00623/16/4302

Asia: LAUSUNTO VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSESTÄ
30.11.2015 § 24 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Valittaja katsoo, että etuoston käyttäminen kaupassa on ollut etuostolain 6 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuutonta. Valittaja katsoo, ettei kaupunki ole esittänyt mitään perusteluja sille, millaista yhdyskuntarakentamista kaupunki tulisi myöhemmin kaupan kohteelle (jäljempänä määräala) tekemään tai mitään muutakaan lakiin perustuvaa syytä etuosto-oikeuden käyttämiselle.

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 luovutus kirjalla 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 koskevissa 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 tarkoitusmääre 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 alueen tulevasta käytöstä.

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 katsoo, että etuosto-oikeuden käyttäminen on kohtuutonta, muun muassa siksi, että ostaja harjoittaa liiketoimintaa määräalan välittömässä läheisyydessä ja siihen, että se on tehnyt määräalan välittömään läheisyyteen infrastruktuuri-investointeja. Valittaja ei ole väittänyt että etuosto-oikeuden käyttäminen olisi ostajan ja myyjän välinen suhde tai luovutuksen ehdot huomioon ottaen kohtuutonta. Kaupunginhallitus katsoo, etteivät esitetyt perusteet tee etuosto-oikeuden käyttämistä etuostolain 6§:n tarkoittamalla tavalla ilmeisen kohtuuttomaksi.

Sillä, että valittaja on vuokrannut osan määräalasta edelleen tai solminut määräalan käytöstä muita sopimuksia, ei ole etuosto-oikeuden käyttämisen kannalta merkitystä.

Kaupungin maanhankinnalla turvataan maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Etuosto-oikeuden käyttäminen puheena olevassa kaupassa toteuttaa osaltaan tätä tarkoitusta ja on johdonmukaista jatkoa kaupungin maanhankinnoille.

Valituksessa on viitattu hallintolain 6 §:ään, jonka mukaan viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Valittaja väittää valituksessaan, että kaupungin virkamiehet olisivat useaan kertaan "vahvistaneet suullisesti" ettei kaupunki aio käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisellä määräalalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupungin virkamiehet eivät ilmoita eivätkä voi ilmoittaa suullisesti tai muutenkaan, ettei kaupunki tule etuosto-oikeutta käyttämään mahdollisessa kiinteistöä koskevassa kaupassa. Kiinteistökaupassa on aina mahdollista pyytää etuostolain 8§:n mukainen ennakkolausunto.

Kaupunginhallitus katsoo, ettei asiassa ole tarpeen pitää suullista käsittelyä tai katselmusta.

Etuostolain (608/1977) mukainen menettely on tarkoitettu yhdeksi kunnan maanhankinnan välineeksi. Etuostolain 6.1 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot ja muut olosuhteet, on pidettävä *ilmeisen kohtuuttomana*. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden mukaan etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa olisi

ilmeisen kohtuutonta. Aiemmin lausuttu huomioon ottaen ei etuosto-oikeuden käyttäminen ole myöskään hallintolain 6 §:n vastaista.

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

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS