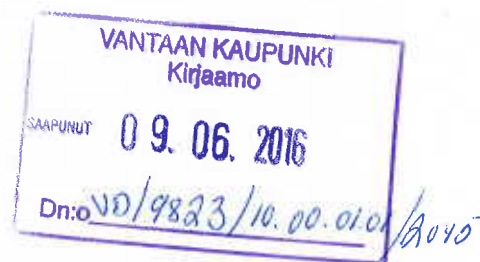


Asia

Etuosto-oikeutta koskeva valitus

Valittaja

Recycle Star Oy

Päätös, josta valitetaan**Vantaan kaupunginhallitus 30.11.2015 § 24**

Kaupunginhallitus on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan 2.10.2015 tehdyssä kiinteistön kaupassa, jossa Lotta ja Kalle Silberberg ovat myyneet Recycle Star Oy:lle Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä osoitteessa Varpukalliontie 2 sijaitsevan Storängs-nimisen tilan 3:16 määräalan M503. Määräalan pinta-ala on kauppakirjan mukaan noin 15 000 m² (kartalta mitattuna noin 16 145 m²). Kauppahinta on ollut 441 000 euroa.

Päätöksen perustelujen mukaan alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata. Määräala rajoittuu lännessä ja pohjoisessa kaupungin omistamiin katualueisiin. Kaupunginhallituksen 25.2.2002 hyväksymässä asemakaavassa määräala on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Suurin osa määräalasta sijaitsee lentomeluvyöhyke 1:n alueella. Alue on tällä hetkellä pääosin metsää. Ostaja, Recycle Star Oy on ilmoittanut kaupungille sähköpostitse 28.10.2015, että yhtiön ensisijainen tarkoitus on tehdä kaupan kohteesta raskaan kaluston pysäköintialue ja hakea myöhemmin alueelle asemakaavan muutosta vuokrahalleja varten.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös on ensisijaisesti kumottava etuostolain vastaisena. Toissijaisesti Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös on kumottava sen perusteella, että päätös on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen ja näin ollen lainvastainen.

Asiassa tulee järjestää suullinen käsittely, jossa voitaisiin kuulla valittajan, Recycle Star Oy:n (jatkossa valittaja) omistajia ja työntekijöitä sekä Vantaan kaupungin virkamiehiä. Asian selvittämiseksi tulee toimittaa katselmus, koska valittaja on tehnyt mittavat investoinnit tämän valituksen kohteena olevan kiinteistön (jatkossa tontti) välittömään läheisyyteen. Investointien merkitystä on hankala arvioida ilman katselmusta. Vantaan kaupunki on veloitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut 9 500 euroa.

Etuostolain tarkoituksena ei voida pitää sitä, että kaupunki voisi hankkia jo kaavoitettua maata siksi, että se voisi sitä mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa uudelleen ja myydä tai vuokrata paremmalla hinnalla edelleen. On ilmeistä, että Vantaan kaupunki haluaa päästä osalliseksi alueen tonttien arvon noususta ja kerätä itselleen tonttireserviä. Vantaan kaupunki ei ole myöskään esittänyt mitään perusteluja sille, millaista yhdyskuntarakentamista kaupunki tulisi myöhemmin tontille tekemään tai mitään muutakaan lakiin perustavaa syytä

etuosto-oikeuden käyttämiselle. Etuostolain 1 §:n 4 momentissa olevan pääkaupunkiseutua koskevan säännöksen ei ole katsottu tarkoittavan etuosto-oikeuden asiallista laajentumista.

Valittajan tarkoituksena on ollut tasoittaa tontti siten, että sille voidaan rakentaa pysäköintialue. Valittajan liiketoimintaan kuuluu materiaalin vastaanotto, kierrätys, lajittelu ja jalostaminen. Valittaja on läjittänyt maamassat valituksen kohteena olevan tontin välittömässä läheisyydessä olevalle tontille. Tämän lisäksi valittajan liiketoiminnassa käytetään raskasta kalustoa ja sille tarvitaan pysäköintitilaa viereisen tontin kehittämisen myötä. Vantaan kaupungin etuosto-oikeuden käyttö estää valittajaa laajentamasta ja kehittämästä toimintaansa, koska valittajan omistamalle tai käyttämälle raskaalle kalustolle ei ole pysäköintipaikkaa. Valittajan liiketoimintaa harjoitetaan tämän valituksen kohteena olevan tontin välittömästi läheisyydessä. Valittajan tarvitsee tonttia liiketoimintaansa ja tontilla on valittajalle olennainen merkitys. Kohtuullisuus voi tulla arvioitavaksi tilanteessa, jossa yritys hankkii maata laajentaakseen toimintaansa ja hankittavan maan sijainnilla on oleellinen merkitys. Näin ollen tässä tapauksessa etuosto-oikeuden käyttäminen on etuostolain 6 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuutonta.

Tämän lisäksi valittaja on tehnyt tonttia koskevia sitoumuksia. Valittaja on vuokrannut osan tontista edelleen kolmannelle osapuolelle tontin ostopäivästä lukien. Valittajan tarkoituksena on myöhemmin ottaa tontti kokonaan oman liiketoimintansa käyttöön. Tontin käytöstä on solmittu maanrakennusta varten sopimus arvoltaan noin 280 000 - 320 000 euroa. Sopimus on sellaisenaan velvoittava ja sen purkamisesta aiheutuisi välittömiä vahinkoja valittajalle. Vantaan kaupunginhallituksen päätös johtaa myös kohtuuttomuuteen taloudellisilla perusteilla, koska päätöksestä aiheutuu valittajalle merkittävä taloudellinen vahinko.

Valittaja on Vantaan kaupungin virkamiesten pyynnöistä myös investoinut tontin välittömässä läheisyydessä olevaan alueeseen tekemällä tie-, sähkö- ja muita infrastruktuuritöitä. Valittaja ja sen sisaryhtiö laskevat kyseiselle alueelle sijoitetun viimeisen viiden vuoden aikana 404 200 euroa Vantaan kaupungin vaatimuksesta. Mikäli etuosto-oikeutta voidaan käyttää, valittajan investointien taloudellinen kannattavuus katoaa. Lisäksi Vantaan kaupungin virkamiehet ovat antaneet ymmärtää, että valittaja voisi rakentaa tontille myös muuta uutta liiketoimintaa.

Valittajan työntekijät / omistajat ovat käyneet suullisia keskusteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa vuosina 2010-2013 tonttien ostamisesta alueelta ja mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Valittaja on investoinut alueelle merkittävästi käytyään tästä neuvotteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa. Kaupungin virkamiehet ilmoittivat, ettei kaupungilla ole kiinnostusta kyseiseen tonttiin. Virkamiehet vahvistivat useaan kertaan suullisesti, ettei kaupunki aio käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisellä tontilla. Kaupunki suhtautui hyvin myönteisesti valittajan liiketoiminnan kehittämiseen tontilla. Valittaja on voinut odottaa luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti, että kaupungin vaatimat investoinnit voidaan hyödyntää valittajan liiketoiminnassa ja sen kehittämisessä. Etuosto-oikeuden käyttämisellä Vantaan kaupunki estää

valittajan liiketoiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä saa perusteetonta etua valittajan tekemistä investoinneista. Valittajalle on syntynyt luottamus Vantaan kaupungin virkamiesten antamiin suullisiin lupauksiin siitä, että etuosto-oikeutta ei tulla käyttämään.

Vantaan kaupungin virkamiehet ovat sittemmin viitanneet siihen, että kaupasta olisi ollut mahdollista pyytää etuostolain 8 §:n mukainen ennakkolausunto. Valittajan mielestä on kohtuutonta jälkikäteen esittää ennakkolausunnon pyytämistä. Valittaja on useasti tiedustellut Vantaan kaupungilta, tullaanko etuosto-oikeutta käyttämään. Vastaus on ollut aina yksiselitteisesti sama, Vantaan kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta. Tämän lisäksi yksikään Vantaan kaupungin virkamies ei ole ohjeistanut valittajaa hakemaan ennakkolausuntoa, vaikka heidän viran puolesta olisi näin tullut toimia.

Valittaja on viitannut seuraaviin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin: KHO 1991 A 38, KHO 1984 II 126, KHO 2.1991 taltio 356, KHO 15.7.1979 taltio 1209, KHO 1.7.1991 T 2291.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Lausunnon mukaan kaupungin virkamiehet eivät ilmoita eivätkä voi ilmoittaa suullisesti tai muutenkaan, ettei kaupunki tule etuosto-oikeuttaan käyttämään.

Recycle Star Oy on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki virkamiesten menettelyä koskevia kanteluluonteisia väitteitä.

Hallinto-oikeus hylkää suullista käsittelyä ja katselmuksen toimittamista koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Siltä osin kuin valittaja on ilmoittanut olevansa tyytymätön viranhaltijoiden antamaan puutteelliseen neuvontaan asian käsittelyssä, vaatimuksessa ei ole kysymys muutoksenhausta viranomaisen päätökseen vaan viranomaisen menettelyä koskevasta hallintokantelusta. Hallintokantelun tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Tutkituilta osin

Suullinen käsittely

Hallintolainkäyttölain 38 §:n 1 momentin mukaan hallinto-oikeuden on toimitettava suullinen käsittely, jos yksityinen asianosainen pyytää sitä. Asianosai-

sen pyytämä suullinen käsittely voidaan jättää toimittamatta, jos vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään heti tai jos suullinen käsittely on asian laadun vuoksi tai muusta syystä ilmeisen tarpeeton.

Kun otetaan huomioon peruste jonka vuoksi Recycle Star Oy on pyytänyt suullisen käsittelyn toimittamista, selvitys, jota yhtiö on ilmoittanut siinä esittävänsä, sekä asiakirjoista jo saatava selvitys, suullisen käsittelyn toimittaminen ei ole tarpeen asian selvittämiseksi.

Katselmus

Hallintolainkäyttölain 41 §:n mukaan asian selvittämiseksi voidaan toimittaa katselmus. Kun otetaan huomioon peruste, jonka vuoksi Recycle Star Oy on pyytänyt katselmuksen toimittamista, sekä asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimittaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

Pääasia

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 6 §:n 1 momentin mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttäminen, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Etuostolain 8 §:n mukaan kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Etuostolain 21 §:n 1 momentin mukaan tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus.

Vantaan kaupunki on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan 2.10.2015 tehdyssä, määräalaa 92-424-3-16-M503 koskevassa kiinteistökaupassa. Etuostolain 1 §:n 4 momenttia koskevan hallituksen esityksen mukaan (HE 121/1992) pääkaupunkiseudun rakennusmaatilanne huomioon ottaen kaupungille hankittavan maan on pääkaupunkiseudun kaupungeissa aina katsottava olevan tarpeen yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kaupungilla on kaupassa etuostolain 1 §:n 1 momentin mukainen etuosto-oikeus, eikä etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa etuostolain 1 §:n 4 momentti huomioon ottaen edellytä erityistä näyttövelvollisuutta alueen tulevasta käytöstä. Valituksenalaisessa päätöksessä on kuitenkin todettu, että alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon alueen sijainti, etuostoa on käytetty etuostolaissa säädettyssä tarkoituksessa.

Kun otetaan huomioon, että etuostolain 1 §:n 1 momentissa säädetään kunnan etuosto-oikeudesta ja kun etuostolain 21 §:n 1 momentin mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus, yksittäiset virkamiehet eivät ole voineet antaa etuosto-oikeuden käyttämisestä kaupunkia sitovia kannanottoja. Näissä oloissa valittajalle ei ole voinut syntyä luottamuksensuojaa, jonka perusteella etuoston käyttämistä olisi pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Valittajan valituksessaan ja vastaselityksessään esittämät lähialueelle tehdyt investoinnit tai ostettavaa aluetta koskevat yksityisoikeudelliset sopimukset tai muut toimet tai etuosto-oikeuden käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat taloudelliset vahingot taikka pysäköintialueen tarve eivät ole sellaisia etuostolain 6 §:ssä tarkoitettuja muita syitä, joiden perusteella etuoston käyttäminen tässä tapauksessa olisi ilmeisen kohtuutonta.

Mikäli kiinteistön ostaja haluaa varmuuden siitä, että etuosto-oikeutta ei käytetä, ostajan tulee toimia yhteistyössä myyjän kanssa siten kuin etuostolain 8 §:ssä säädetään.

Kaupunginhallituksen päätöstä ei ole syytä kumota.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Recycle Star Oy joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom ja 74 §
Hallinto-oikeuslaki 3 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Taina Pyysäari (t) ja Ilona Nuorteva.

Esittelijäjäsen



Ilona Nuorteva

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Recycle Star Oy⁷
Asiamies: Asianajaja Jaakko Lindgren saantitodistuksen
Dottir Asianajotoimisto Oy
Temppelikatu 4 A
00100 HELSINKI

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa/valittaja

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Jäljennös maksutta

Vantaan kaupunginhallitus

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **viranomaiselle, joka on mainittu päätöksen kohdassa Muutoksenhaku**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
 - todistus siitä, **minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta**
 - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi