

3.4.2023

Korkein hallinto-oikeus

korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

**Päätös, jota muutoksenhaku koskee:**

Helsingin hallinto-oikeus, 15.2.2022, H829/2022

**Viite:**

diaarinro 726/03.04.04.04.18/2022

## Kirkkonummen kunnan lausunto

### 1. Etuosto-oikeuden käyttämisen edellytysten täytyminen (etuostolaki 1 § 3 momentti)

Kunnanhallituksen päätöksessä etuosto-oikeuden käyttämisen perusteena on kunnanvaltuuston 1.9.2014 (§ 73) hyväksymä Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, jossa etuosto-oikeuden kohteena oleva kiinteistö sijoittuu kokonaisuudessaan maankäytön kehittämisen painopistealueelle (taajamatoimintojen vyöhyke, jolle suurin osa väestöstä, työpaikoista ja palveluista tulee keskittymään). Kehityskuvakartalle on koottu Kirkkonummen vyöhyke ja MALPE-teematarkastelujen perusteella keskeisimmät asiat, joiden pohjalta Kirkkonummen maankäyttöä kehitetään vuoteen 2040.

Oheismateriaalin karttaotteelta 'Kunnan omistamat maa-alueet (väritetty)' käy ilmi, että etuosto-oikeuden kohteena oleva kiinteistö rajoittuu kunnan maa-alueisiin muodostaen näin yhtenäisen kehitettävän alueen.

Etustolain muutoksella 654/1990 pyrittiin vahvistamaan kuntien maapolitiista asemaa ja poistettiin laista viittaukset hyväksytyyn yleiskaavaan, vahvistettuun asema- tai rakennuskaavaan ja rakennuskieltoon. Hallituksen esityksessä lain muutokseksi katsottiin, että "kuntien olisi pyrittävä hankkimaan maata ennen kuin kaavoitus on päässyt vaikuttamaan sen hintaa nostavasti". Näin ollen myös yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue voi olla etuoston kohteena. Kunnanhallituksen päätöksessä voimassa oleva kaavatilanne on todettu informatiivisesti, ei etuosto-oikeuden käyttämisen perusteena.

Mainitulla perusteella valituksen väite, joka kohdistuu kunnan maapolitiikkaan ja yhdyskuntarakentamisen suunnitteluun, ei tapauksessa täyty, vaan

3.4.2023

kunnan on mahdollista käyttää etuosto-oikeutta 1) olemassa olevan kehityssuunnitelman ja 2) kunnan kannalta alueen strategisen sijainnin perusteilla.

## **2. Etuosto-oikeuden käyttämisen kohtuullisuus (etuostolaki 6 § 1 momentti)**

Lainkohta edellyttää, että kohtuuttomuus on ilmeistä, ja että kohtuuttomuutta tarkastellaan ottaen huomioon ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet.

Hallituksen esityksessä (1975 II vp. n:o 180) lainkohdan merkitystä on perusteltu liittyvän tapauksiin, joilla on voimakkaasti henkilökohtainen luonne. Hallinto-oikeuden ratkaisussa on viitattu näihin mahdollisiin tapauksiin.

Kiinteistön ostajana on ollut osakeyhtiö (Suomen Dravde Oy) eikä luonnollinen henkilö. Osakeyhtiö ei harjoita yritystoimintaa etuosto-oikeuden kohteena olevan alueen läheisyydessä.

Myyjä (Aarno Edvard Pajusen kuolinpesä) ei ole pyytänyt kunnalta etuostolain 8 § mukaista ennakkopäätöstä, johon Helsingin hallinto-oikeus on päättöksensä perusteluissa viitannut.