

Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen kiinteistön 257-406-1-4 määräalan kaupassa

Kunnanhallitus 16.12.2024 § 412

164/10.00.00/2024

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kirkkonummen kunnanhallitus päättää, että 1 Kirkkonummen kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan kaupassa, jossa Nokia Oyj, y-tunnus 0112038-9, myy kauppakirjaluonnoksen liitekartalla osoitetun tehdaskiinteistöön 257-406-1-5 rajautuvan noin 23,15 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä 257-406-1-4 Prysmian Group Finland Oy:lle, y-tunnus 2482175-1, kauppahintaan 760 000 euroa tai sitä suuremmasta kauppahinnasta kahden vuoden kuluessa tästä päätöksestä. 2 pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa. Muutoksenhaku: Etuostolain 22 § 2 mom. mukaan kunnan päätökseen olla käyttämättä etuosto-oikeutta ei saa hakea muutosta valittamalla.
Käsittely	Jäsen Markus Myllyniemi ilmoitti olevansa intressijäävi ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen oli läsnä tämän pykälän aikana ja poistui kokouksesta pykälän jälkeen klo 17.49.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	Nokia Oyj
Selostus	Kirkkonummen kunnalta on pyydetty ennakkolausuntoa etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä kiinteistön 257-406-1-4 noin 23,15 hehtaarin suuruisen määräalan kauppaa varten. Myytävä määräala on osoitettu kauppakirjaluonnoksen liitekartalla vinoviivoituksella. Kauppa perustuu Nokia Oyj:n ja Prysmian Group Finland Oy:n Helsingissä 22.5.2024 allekirjoittamaan esisopimukseen.

Kaupan kohteena oleva määräala on asemakaavassa teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialueen osa (kaavamääräys "TLV"). Samalla korttelialueella sijaitsee Prysmian Group Finland Oy:n omistama kiinteistö (omistusosuus 60/100), jolle on rakennettu kaapelitehdas.

Etuostolaki

Etuostolain 8 § 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 (608/1977) 1 § 3 mom. mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuostolain 6 § 1 mom. 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 etuostolaiksi (1975 II vp. n:o 180) todetaan lain 6 §:n osalta, että joissakin tapauksissa etuostosäännösten soveltaminen saattaisi johtaa ilmeisiin kohtuuttomuuksiin. Em. hallituksen esityksen mukaan vastaava tilanne voi olla, jos ostajalle on erityisen tärkeätä saada maata juuri kysymyksessä olevalta paikalta, esimerkiksi yrityksen hankkiessa maata jo olevan teollisuuslaitoksensa vierestä toimintansa laajentamista varten. Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään KHO:2023:84 käsitellyt etuostolain 6 § 1 momentin mukaisia kohtuuttomuustilanteita.

Päätöksen liitteet:

- kauppakirjaluonnos
- kauppakirjaluonnoksen liitekartta