

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 98  
§ 200

20.09.2017  
02.10.2017

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (Akatemiantie)

580/10.00.01/2014

YLVK 20.09.2017 § 98

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välistä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 31.7.2017 on luovutettu **liitteessä** esitetty tontti rakennuksineen. Kauppahinta on 1.200.000 euroa. Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kaksi vuonna 1966 valmistunutta rakennusta, joista toinen on asuinrakennus ja toinen yhdistetty asuin- ja talousrakennus. Rakennuksille on lainvoimainen purkamislupa.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 (vahvistettu 12.11.1964) osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (AO). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja peittoala 425 m<sup>2</sup>. Tontilla on maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) mukaan mahdollista harkita kehittämistoimenpiteitä siten, että asuntoja olisi mahdollista rakentaa neljä peittoalan ollessa 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeuden 800 k-m<sup>2</sup> ja tällöin myös mahdollisuus tontin jakamiseen olisi olemassa.

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m<sup>2</sup>. Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistönkaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Käytössä olevien tietojen perusteella Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistönkaupassa. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan esitetä käytettäväksi, koska kaupan kohteena on rakennetulla pientaloalueella sijaitseva tontti, jolla sijaitsee purkukuntoisina myytyjä rakennuksia ja jonka kauppahintaa ei voida pitää erityisen edullisena (noin

1550 €/k-m<sup>2</sup>). Rakentamattomien rakennuspaikkojen hintatilastossa on keskihinta 1001 €/k-m<sup>2</sup> (8/2017).

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 31.7.2017 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 02.10.2017 § 200

KJ:

KH päättää, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 31.7.2017 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.