

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksissa (7. kaupunginosa)

580/10.00.01/2014

YLKV 16.01.2018 § 5

Lisätiedot:

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

Kaupunki on saanut 15.12.2017 kiinteistönluovutusilmoitukset kahdesta yksityishenkilöiden välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupoissa 14.12.2017 on luovutettu **liitteessä** esitetyt tontit rakennuksineen. Molemmissa kaupoissa on sama ostaja, mutta eri myyjät.

Tontti A:

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus. Lisäksi tontilla sijaitsevat erilliset talous- ja saunarakennukset. Kauppakirjan mukaan ostaja sitoutuu purkamaan rakennukset omalla kustannuksellaan ja kohde on myyty pelkkänä tonttina.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 198 (hyväksytty 8.6.2015) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m², minkä lisäksi tontille on osoitettu 40 k-m² talous- tai työtiloja taikka autosuojaa varten. Osa tontista on osoitettu alueeksi (s-1), jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Tontin kauppahinta on 450.000 euroa. Kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään 20.6.2018.

Tontti B:

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1975 valmistunut asuinrakennus. Lisäksi tontilla sijaitsee piharakennuksia. Kauppakirjan mukaan ostaja sitoutuu purkamaan rakennukset omalla kustannuksellaan ja kohde on myyty pelkkänä tonttina.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 198 (hyväksytty 8.6.2015) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tontin rakennusoikeus on 400 k-m², minkä lisäksi tontille on osoitettu 40 k-m² talous- tai työtiloja taikka autosuojaa varten. Osa tontista on osoitettu alueeksi (s-1), jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Tontin kauppahinta on 450.000 euroa. Kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m². Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan

kaupassa sovituilla 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 olevissa kiinteistönkaupoissa. Etuosto-oikeutta on mahdollista käyttää joko molemmissa tai vain toisessa kiinteistönkaupassa. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan esitetä käytettäväksi, koska kauppojen kohteena ovat rakennetulla pientaloalueella sijaitsevat tontit, joilla sijaitsee purkukuntoisina myytyjä rakennuksia ja joiden kauppahintaa ei voida pitää erityisen edullisena (asuinrakennusoikeus 1125 €/k-m² ja kokonaisrakennusoikeus noin 1023 €/k-m²). Rakentamattomien rakennuspaikkojen hintatilastossa on keskihinta 1059 €/k-m² (12/2017).

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitettyjen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten 14.12.2017 tehdyissä kiinteistönkaupoissa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.