

Kunnanhallituksen päätösvallan delegoiminen, etuosto / Delegering av kommunstyrelsens beslutanderätt, förköp

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 91

Valmistelija/Beredare: tonttipäällikkö/tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa kunnan alueella myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Kunnan on tehtävä päätös ja ilmoitettava siitä kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Etuostolain 1 §:n mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei kunnalla esim. Sipoon yleiskaavan mukaisilla MTH-alueilla ole etuosto-oikeutta, koska kaavan mukaan alueet eivät ole tarkoitettu asemakaavoitettaviksi eivätkä siis yhdyskuntarakentamiseen.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

1. kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän; (16.7.1990/654)
2. ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;
3. ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai (23.6.2005/471)
4. myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla.

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.

Asiakkaat tilaavat kunnasta lausuntoja ennen kiinteistökauppaa ja pian kiinteistökaupan jälkeen muun muassa lainhuutoprosessin nopeuttamiseksi.

Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus vastaa etuostolainsäädännössä tarkoitettua kunnan päätösvallan käyttämisestä. Kunnanhallitus on päätöksellään 26.11.2013 §360 delegoinut mittaus- ja kiinteistöpäällikölle päätösvallan etuosto-oikeutta koskevien lausuntojen antamisesta, mikäli kunnalla ei ole etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n, 5 §:n ja 6 §:n mukaan. Muissa tapauksissa lausunnon antaa suoraan kunnanhallitus. Mittaus- ja kiinteistöpäällikön virkanimike on muutettu kunnanhallituksen päätöksellä 21.8.2018 §206 tonttipäälliköksi.

Lain mahdollistama kolmen kuukauden reagointiaika etuostopäätöksen tekemiselle on koettu käytännön työssä lyhyeksi ja luottamuselinten

kesätauon aikaan lähes mahdottomaksi. Päätöksille olla käyttämättä etuosto-oikeutta kunnan päätösten käsittelyprosessi on myös asiakkaan näkökulmasta hidas.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että päätösvalta seuraavien etuosto-oikeutta koskevista lausunnoista ja päätöksistä delegoidaan tonttipäällikölle seuraavissa tapauksissa:

- Lausunnon antaminen, mikäli kunnalla ei ole etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n, 5 §:n ja 6 §:n mukaan,
- Lausunnon antaminen, mikäli kunta ei aio käyttää etuosto-oikeutta ja
- Päätöksen tekeminen etuosto-oikeuden käyttämisestä kesä-, heinä, ja elokuussa.

Muissa tapauksissa lausunnon antaa edelleen suoraan kunnanhallitus.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att beslutanderätten i utlåtanden och beslut om förköpsrätt delegeras till tomtchefen i följande fall:

- Avgivande av utlåtande om kommunen inte har förköpsrätt enligt 1, 5 och 6 § i förköpslagen,
- Avgivande av utlåtande om kommunen inte avser utnyttja sin förköpsrätt,
- Fattande av beslut om utnyttjande av förköpsrätt i juni, juli och augusti.

I övriga fall ges utlåtandet fortsättningsvis direkt av kommunstyrelsen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 375

1276/10.00.01.05.01/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että päätösvalta seuraavien etuosto-oikeutta koskevista lausunnoista ja päätöksistä delegoidaan tonttipäällikölle seuraavissa tapauksissa:

- Lausunnon antaminen, mikäli kunnalla ei ole etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n, 5 §:n ja 6 §:n mukaan,
- Lausunnon antaminen, mikäli kunta ei aio käyttää etuosto-oikeutta ja
- Päätöksen tekeminen etuosto-oikeuden käyttämisestä kesä-, heinä, ja elokuussa.

Muissa tapauksissa lausunnon antaa edelleen suoraan kunnanhallitus.

Kommunstyrelsen beslutar att beslutanderätten i utlåtanden och beslut om förköpsrätt delegeras till tomtchefen i följande fall:

- Avgivande av utlåtande om kommunen inte har förköpsrätt enligt 1, 5 och 6 § i förköpslagen,
- Avgivande av utlåtande om kommunen inte avser utnyttja sin förköpsrätt,
- Fattande av beslut om utnyttjande av förköpsrätt i juni, juli och augusti.

I övriga fall ges utlåtandet fortsättningsvis direkt av kommunstyrelsen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.