

Taipalsaaren kunnan lausunto koskien Itä-Suomen hallinto-oikeuden pyyntöä asiassa dnro 1796/2026 Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistö 831-442-2-156

Kh 07.09.2026
117/02.07.00/2026

Valmistelija

Samuli Kakko, tekninen johtaja
p. 040 774 9252
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Taipalsaaren kunnanhallitukselta on pyydetty lausuntoa liittyen kunnanhallituksen päättämään etuosto-oikeuden käyttämiseen kiinteistöllä 831-442-2-156. Lausunto pyydetään jättämään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle 18.9.2026 mennessä.

Taipalsaaren kunnanhallituksen lausunto asiaan:

1. Vaatimus

Taipalsaaren kunta vaatii, että valitus hylätään kokonaisuudessaan ja kunnanhallituksen päätös 1.6.2026 § 97 pysytetään voimassa.

Päätös on tehty etuostolain mukaisessa tarkoituksessa. Asiassa ei ole osoitettu etuostolain 5 §:ssä tarkoitettua estettä etuosto-oikeuden käyttämiselle eikä 6 §:ssä tarkoitettua ilmeistä kohtuuttomuutta.

2. Asian tausta

Taipalsaaren kunnanhallitus päätti 1.6.2026 § 97 käyttää etuosto-oikeuttaan kiinteistön 831-442-2-156 kaupassa. Päätöksen mukaan kiinteistö liittyy kunnan hallinnoimaan venesatamaan ja alueen suunnitelmalliseen kehittämiseen matkailua, virkistystä ja vesiliikennettä palvelevana kokonaisuutena.

Päätöksessä on tuotu esiin muun muassa sataman vesihuollon järjestäminen, polttoaineen jakeluaseman kunnostaminen, Kutilan kanavan vaikutus vesiliikenteeseen sekä alueen ranta-asemakaavan ja maakuntakaavan matkailu- ja virkistystavoitteet.

Asianosaiselle on toimitettu välittömästi pöytäkirjan tarkastuksen jälkeen tieto etuosto-oikeuden käyttämisestä määräajan (3kk) puitteissa sähköpostitse, sekä kirjeitse postin välityksellä kirjattuna kirjeenä, josta asianosainen on saanut postilta virallisesta lähetyksestä 10.6.2026. Lisäksi etuosto-oikeuden käyttämisestä tieto on toimitettu myös maanmittauslaitokselle.

3. Etuosto-oikeuden käyttämiselle on etuostolain 1 §:ssä tarkoitettu peruste

Etustolain 1 §:n 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kunnan päätöksessä yksilöidyt tavoitteet ovat tämän säännöksen mukaisia. Kiinteistö liittyy välittömästi olemassa olevaan venesatamaan. Alueen hankkiminen mahdollistaa sataman ja siihen liittyvien palvelujen suunnitelmallisen kehittämisen, kuten laituripaikkojen, pysäköinnin,

jätehuollon, vesihuollon ja polttoainejakelun järjestämisen osana yhtenäistä kokonaisuutta.

Nykyinen satamaan liittyvä maa-alue on kunnan selvityksen mukaan pinta-alaltaan noin 1 600 m². Sataman laajentaminen ja uusien palvelujen sijoittaminen edellyttävät lisämaata. Alueen hankkiminen ei siten perustu yleisluonteiseen tai jälkikäteen esitettyyn tavoitteeseen, vaan konkreettiseen maankäytölliseen ja toiminnalliseen tarpeeseen.

Alue on Sammaljärven ranta-asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Maakuntakaavassa alue on merkitty matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi (mv), ja hotellin edustan vesialue kuuluu Suur-Saimaan kehittämisen kohdealueeseen (sai). Kunnan omistuksella voidaan sovittaa yhteen sataman, vesiliikenteen, virkistyksen, matkailupalvelujen ja reitistöjen kehittämistä.

Kunnan tarkoituksena ei ole estää alueella harjoitettavaa yritystoimintaa eikä ryhtyä itse matkailuyrittäjäksi. Tavoitteena on ohjata alueen käyttöä kaavoituksen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun avulla sekä muodostaa alueesta toimiva kokonaisuus kuntalaisille, vapaa-ajan asukkaille, matkailijoille ja vesillä liikkujille.

4. Etuostolain 5 § ei estä etuosto-oikeuden käyttämistä

Valituksessa on vedottu kaupan osapuolina olevien yhtiöiden taustalla olevien luonnollisten henkilöiden suhteeseen ja siihen, että kysymys olisi tosiasiallisesti saman henkilön määräysvallassa olevien tahojen välisestä järjestelystä.

Etuostolain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetty poikkeus koskee siinä yksilöityjä ostajan ja myyjän välisiä henkilökohtaisia suhteita. Nyt kaupan osapuolina ovat osakeyhtiöt. Osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö. Se seikka, että ostajayhtiön osakkeenomistaja on myös myyjäyhtiön osakkeenomistaja tai että yhtiöiden taustalla on sama luonnollinen henkilö, ei sellaisenaan muuta oikeushenkilöiden välistä kauppaa etuostolain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuksi luovutukseksi.

Myyjän ja ostajan välillä ei siten ole osoitettu sellaista säännöksessä tarkoitettua henkilökohtaista suhdetta, jonka perusteella kunnalla ei olisi etuosto-oikeutta.

5. Etuosto-oikeuden käyttäminen ei ole etuostolain 6 §:ssä tarkoitettulla tavalla ilmeisen kohtuutonta

Etuostolain 6 §:n 1 momentin mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Korkein hallinto-oikeus arvioi ratkaisussa KHO 2023:84 yhtiöiden välistä kiinteistökauppaa ja etuostolain 6 §:n mukaista kohtuuttomuutta. Ratkaisussa todettiin, ettei kiinteistön myyjätahon mahdollista taloudellista tai muuta vastaavaa etua palvelevaa omaisuusjärjestelyä voida yksinään pitää sellaisena kiinteistökauppaan liittyvänä muuna olosuhteena, joka olisi otettava huomioon ilmeisen kohtuuttomuuden arvioinnissa.

KHO 2023:84 tukee myös sitä lähtökohtaa, että osakeyhtiöiden välistä kauppaa arvioidaan yhtiöiden oikeushenkilöllisyyden perusteella. Yhtiöiden taustalla olevien osakkeenomistajien henkilöllisyys ei sellaisenaan osoita kaupan olevan luonteeltaan niin henkilökohtainen, että etuosto-oikeuden käyttäminen olisi ilmeisen kohtuutonta.

Valittajan tarkoitus kunnostaa kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia ja harjoittaa kohteessa liiketoimintaa osoittaa ostajan liiketoiminnallisen intressin, mutta ei sellaisenaan etuostolain 6 §:ssä edellytettyä ilmeistä kohtuuttomuutta. Myöskään se, että etuosto vaikuttaa ostajan suunnitelmien toteuttamiseen, ei yksin täytä säännöksen korkeaa soveltamiskynnystä.

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia luovutuksen ehtoihin tai muihin olosuhteisiin liittyviä poikkeuksellisia seikkoja, joiden vuoksi etuosto-oikeuden käyttäminen olisi pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

6. Kiinteistön poikkeamislupa-asian käsittely kunnassa

Valituksessa on viitattu aiempaan teknisessä lautakunnassa käsiteltyyn poikkeamislupa-asiaan. Poikkeamislupahakemus koski hotelli- ja ravintolarakennuksen osittaista käyttötarkoituksen muutosta varastokäyttöön ja kaavan vastaiseen käyttötarkoitukseen. Hakemus hylättiin kaavanvastaisena (tekninen lautakunta 13.11.2025 §113).

Etuostopäätöksen perusteet liittyvät alueen matkailu-, virkistys-, satama- ja vesiliikennekäytön suunnitelmalliseen kehittämiseen. Poikkeamislupa-asian olemassaolo ei poista päätöksessä yksilöityjä etuostolain 1 §:n mukaisia perusteita eikä osoita, että päätös olisi tehty muussa kuin laissa tarkoitettussa tarkoituksessa.

7. Kunnan maankäytöllinen harkinta

Etuosto-oikeus on kunnalle säädetty maapoliittinen keino. Kunta arvioi alueen hankkimisen tarvetta maankäytön, yhdyskuntarakenteen sekä virkistys- ja suojelutavoitteiden näkökulmasta. Tuomioistuimen arvioitavana on, ovatko päätöksen oikeudelliset edellytykset täyttyneet ja onko päätös lainvastainen.

Tässä asiassa kunta on päätöksessään yksilöinyt alueen hankkimisen yhteyden nykyiseen venesatamaan, Kutilan kanavaan, kaavatilanteeseen sekä matkailun, virkistyksen ja vesiliikenteen kehittämiseen. Perusteet ovat konkreettisia ja liittyvät etuostolain 1 §:ssä tarkoitettuihin käyttötarkoituksiin.

8. Yhteenveto

Kunnanhallituksen päätös perustuu etuostolain 1 §:ssä hyväksyttyihin yhdyskuntarakentamisen ja virkistyskäytön tavoitteisiin. Kiinteistön sijainti venesataman yhteydessä, sataman todetut laajennus- ja palvelutarpeet sekä alueen kaavallinen asema tukevat hankinnan tarpeellisuutta.

Asiassa ei ole etuostolain 5 §:ssä tarkoitettua estettä. Kaupan osapuolina ovat osakeyhtiöt, eikä yhtiöiden taustalla olevien henkilöiden omistusasema tee kaupasta säännöksessä tarkoitettua henkilökohtaiseen suhteeseen perustuvaa luovutusta.

Valittajan esittämät liiketoiminnalliset suunnitelmat tai yhtiöjärjestelyyn liittyvät taloudelliset tavoitteet eivät myöskään osoita etuostolain 6 §:ssä tarkoitettua ilmeistä kohtuuttomuutta. Tätä arviointia tukee KHO 2023:84.

Valitus tulee siten hylätä ja Taipalsaaren kunnanhallituksen päätös 1.6.2026 § 97 pysyttää voimassa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kuuramaa Kari

Päätösehdotus

Taipalsaaren kunnanhallitus päättää antaa selostusosan mukaisen lausunnon asiassa.

Päätös