



29.11.2021

Dnro 20245/03.04.04.04.18/2020

**Asia** Valitus etuosto-oikeutta koskevassa asiassa

**Muutoksenhakijat** Anna Leppänen ja Juha Leppänen

### **Päätös, johon on haettu muutosta**

Lestijärven kunnanhallitus 20.10.2020 § 196

Kunnanhallitus on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta kiinteistönkaupassa, jolla Anna Leppänen ja Juha Leppänen ovat 3.9.2020 ostaneet Vapo Oy:ltä Lestijärven kunnan Lestin kylässä sijaitsevan kiinteistön Pasko (kiinteistötunnus 421-401-200-4) ja määräalan kiinteistöstä Vapola (kiinteistötunnus 421-401-371-2). Määräalan pinta-ala on 103,43 hehtaaria.

### **Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

*Muutoksenhakijat* ovat vaatineet, että kunnanhallituksen päätös kumotaan ja etuosto-oikeus katsotaan rauenneeksi.

Kunnanjohtaja on tehnyt asiassa viranhaltijapäätöksen, jonka mukaan kunta ei käyttäisi etuosto-oikeutta. Asia on esitelty ilmoitusasiana kunnanhallituksen kokouksessa siten, että kunta ei käyttäisi etuosto-oikeutta. Kunnanhallituksen päätös on kuitenkin tehty puheenjohtajan ratkaisevalla äänellä niin, että etuosto-oikeutta on päätetty käyttää. Muutoksenhakijat ovat saaneet puhelinsoiton etuosto-oikeudesta sekä tarkistaneet asiaa kunnan internetsivuilta pöytäkirjoista.

Päätöstä ei ole annettu tiedoksi siten kuin etuostolain 9 § edellyttää. Päätös tulisi antaa viivytyksettä todisteellisesti tiedoksi. Valitusta laadittaessa päätöksenteosta on kulunut yli kaksi kuukautta, eikä todisteellista tiedoksiantoa ole tapahtunut. Näin ollen laissa tarkoitettu ”viivytyksettä” on laiminlyöty, ja etuosto-oikeus sen nojalla on menetetty. Pelkkä sähköpostiviesti ei ole tiedoksianto tässä asiassa. Päätöstä ei myöskään ole annettu tiedoksi todisteellisella sähköisellä tiedoksiannolla, joka edellyttäisi suostumusta ja tunnustautumista. Päätöstä ei ole annettu tiedoksi niin, että muutoksenhakijoiden valitusaika olisi alkanut kulua asiassa.

Muuna kuin tiedoksiantona saaduista tiedoista ei ilmene, kuka on ollut kokouksen puheenjohtaja, eikä merkintöjä varsinaisen puheenjohtajan tai jäsenen esteellisyydestä ja sijaistamisesta.

Päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä, sillä päätöstä tehtäessä ja siten mahdollisen valituksen laadinnassa on tiedettävä etuoston käyttämisen peruste. Nyt perustetta ei ole ilmoitettu. Päätös loukkaa muutoksenhakijoiden oikeusturvaa. Koska kunta ei ole ilmoittanut syytä etuostoon, muutoksenhakijoilla ei ole ollut mahdollisuutta arvioida omaa asemaansa oikeudellisesti. Lisäksi kunnan menettely antaa mahdollisuuden päätöksen perusteiden muodostamiseen jälkikäteen siten, että niiden olemassaoloa päätöksenteon hetkellä ei voida arvioida objektiivisesti. Etuostolle ei sisällöllisesti ole olemassa etuostolain mukaisia perusteita. Muutoksenhakijat kiistävät etuosto-oikeuden perusteen millään etuostolaissa säädetyllä perusteella. Alue on pääasiassa suota.

### **Asian käsittely hallinto-oikeudessa**

*Lestijärven kunnanhallitus* on antamassaan lausunnossa esittänyt, ettei etuosto-oikeutta tule katsoa rauenneeksi.

Lausunnossa on esitetty muun ohella, että kunnalla on oikeus hankkia maa-alueita virkistys- ja suojelukäyttöön etuostolain nojalla. Etuosto-oikeuden käyttämisestä on käsitelty kunnanhallituksen kokouksissa 20.10.2020 ja 17.11.2020. Kokouksessa 20.10.2020 § 196 kunnassa tehdyt kiinteistökaupat on tuotu kunnanhallitukselle tiedoksi ilmoitusasioissa silloisen normaalin käytännön mukaan. Kunnanjohtajan päätösesitys on ollut, että kunta ei käyttäisi kiinteistökaupoissa etuosto-oikeutta. Kunnanhallituksessa on kuitenkin noussut esiin etuosto-oikeuden käyttäminen Juha ja Anne Leppäsen sekä Vapo Oy:n välisessä kiinteistökaupassa, ja äänestyksen jälkeen etuosto-oikeutta on päätetty käyttää.

Kyseisen pykälän käsittelyssä ei ole ollut mukana esteellisiä henkilöitä, joten merkintää esteellisyydestä ei siitä syystä ole tehty pöytäkirjaan. Pöytäkirja on tarkastettu asianmukaisesti ja pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet on merkitty käsittelylehden alalaitaan.

Etustoasian käsittelyä on jatkettu kunnanhallituksen kokouksessa 17.11.2020 § 229, jolloin on hyväksytty maanmittauslaitokselle ja kaupan osapuolille lähetettävä etuosto-oikeusilmoitus. Ilmoituksesta on käynyt ilmi perustelu, miksi etuosto-oikeutta on käytetty eli alue tullaan ostamaan virkistys- ja suojelukäyttöön.

Koska 20.10.2020 pidetyssä kokouksessa kyseessä on ollut asian valmistelu, siitä ei olisi voinut tehdä valitusta. Koska asia on käsitelty ilmoitusasioissa, joissa on käsitelty valitusoikeuden omaavia asioita, on valitusosoitus tälle pykälälle annettu. Valitus tästä pykälästä olisi tullut tehdä kunnanhallitukselle. Varsinainen valitus etuosto-oikeuden käyttöön liittyen olisi tullut tehdä vasta 17.11.2020 pidetystä kokouksesta.

Päätöstä ei ole annettu tiedoksi lain vaatimaa todisteellista tiedoksiantoa käyttämällä, vaan tarkastettu ja oikeaksi todistettu pöytäkirjanote on 21.10.2020 lähetetty Juha Leppäselle tavanomaisella sähköpostiviestillä.

Etustoilmoitus on 18.11.2020 lähetetty yhdellä viestillä Maanmittauslaitoksen kirjaamoon, Vapo Oy:lle sekä Juha Leppäselle. Lisäksi Leppäseen on oltu yhteydessä puhelimitse, joten hän on ollut tietoinen asian käsittelyn etenemisestä.

*Kunnanvaltuutettu Juha Salminen* on toimittanut hallinto-oikeudelle kirjelmän, johon hän on liittänyt karttakuvan Lestijärven tuulivoimahankkeesta sekä selvityksen luottamushenkilöiden sidoksista Lestijärven tuulivoimahankkeeseen.

*Muutoksenhakijat* ovat antamassaan vastineessa esittäneet muun muassa, että vastoin Lestijärven kunnan lausumaa, lopullinen etuostopäätös on tehty kokouksessa 20.10.2020, eikä kyse ole ollut valmistelusta. Väitetyllä kokouksella 17.11.2020 ei ole ollut enää merkitystä. Kumpaakaan päätöstä ei ole annettu todisteellisesti tiedoksi.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kunnanhallituksen päätöksen.

### Perustelut

#### *Sovellettuja oikeusohjeita*

Etustolain 1 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Pykälän 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etustolain 9 §:n 1 momentin mukaan, jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa säädetään.

Etustolain 10 §:n mukaan, jos kunta laiminlyö, mitä sen tehtäväksi on 9 §:ssä määrätty, on etuosto-oikeus menetetty.

Etustolain 22 §:n 1 momentin mukaan 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen saavat ostaja ja myyjä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Todisteellista tiedoksiantoa koskevan hallintolain 60 §:n 1 momentin mukaan tiedoksianto on toimitettava postitse saantitodistusta vastaan, jos se koskee velvoittavaa päätöstä, jonka tiedoksisaannista alkaa kulua muutoksenhaku-aika tai muu vastaanottajan oikeuteen vaikuttava määräaika. Saantitodistusta voidaan käyttää myös, jos se on muusta syystä tarpeen asianosaisen oikeuksien turvaamiseksi. Saantitodistuksesta on käytävä ilmi tiedoksiannon toimittaja ja vastaanottaja sekä tiedoksisaannin ajankohta.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 18 §:n 1 momentin mukaan asiakirja, joka lain mukaan toimitetaan postitse saantitodistusta vastaan tai muuten todisteellisesti, voidaan asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksi myös sähköisenä viestinä, ei kuitenkaan telekopiona tai vastaavalla tavalla. Viranomaisen on tällöin ilmoitettava, että asiakirja on asianosaisen tai tämän edustajan noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Saman pykälän 2 momentin mukaan asianosaisen tai tämän edustajan on tunnistauduttava asiakirjaa noutaessaan. Tunnistautumisessa on tällöin käytettävä tunnistautumistekniikkaa, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen.

#### *Saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi*

Hallinto-oikeus toteaa, että päätöksen 20.10.2020 § 196 sanamuodon mukaisesti kunnanhallitus on päättänyt etuostolain 9 §:n 1 momentin mukaisesti käyttää etuosto-oikeutta Vapon Oy:n ja muutoksenhakijoiden välisessä kiinteistökaupassa. Etuostolain 22 §:n 1 momentin mukaan mainitun lain 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kunnanhallituksen päätöksellä 17.11.2020 § 229, jolla kunnanhallitus on hyväksynyt 20.10.2020 § 196 päättämänsä etuosto-oikeuden käyttämisen johdosta maanmittauslaitokselle ja kaupan osapuolille lähetettävän etuostoilmoituksen, ei siten ole vaikutusta kunnanhallituksen päätöstä 20.10.2020 § 196 koskevaan muutoksenhakuun.

Kunnanhallituksen päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehty 20.10.2020. Kunta on 21.10.2020 lähettänyt päätöksen Juha Leppäselälle tavallisella sähköpostiviestillä.

Etustolain 9 §:n 1 momentin mukaan päätös on annettava ostajalle ja myyjälle tiedoksi viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona siten kuin hallintolaissa säädetään. Tavallinen sähköpostiviesti ei täytä hallintolain 60 §:ssä eikä sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 18 §:ssä säädettyjä todisteellisen tiedoksiannon edellytyksiä. Päätöstä ei ole esitetty myöhemminkään annetun tiedoksi hallintolaissa säädetyllä tavalla todisteellisesti. Kunnan on katsottava laiminlyöneen, mitä sen tehtäväksi on etuostolain 9 §:ssä määrätty. Kunta on sen vuoksi menettänyt etuosto-oikeutensa. Päätös on edellä mainituin perustein kumottava.

Asian näin päättyessä ei ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä Hall (01.20).

### **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Riikka Mäki, Jani Ruotsalainen ja Hanna Vainionpää. Asian on esitellyt Hanna Vainionpää.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

**Jakelu**

Päätös ja maksu	Anna Leppänen ja Juha Leppänen, maksutta Asiamies: Varatuomari Timo-Matti Torppa Maanomistajien Arviointikeskus Oy
Jäljennös maksutta	Lestijärven kunnanhallitus

**Tuomioistuimen yhteystiedot**

Vaasan hallinto-oikeus  
Korsholmanpuistikko 43, 4 krs (PL 204), 65101 Vaasa  
Sähköposti: [vaasa.hao@oikeus.fi](mailto:vaasa.hao@oikeus.fi)  
Puh.: 029 56 42780

Hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelu:  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla  
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/vaasanhallinto-oikeus/fi/>

### VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

#### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämistä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on vastaanotettu. Tiedoksisaantipäivän osoittaa vastaanottotodistus, saantitodistus tai tiedoksiantotodistus. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämistä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Viranomaisen tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen tai sähköisen viestin saapumispäivänä.

#### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

## Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

## Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

<b>Postiosoite:</b>	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
<b>Sähköposti:</b>	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
<b>Käyntiosoite:</b>	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
<b>Puhelin:</b>	029 56 40200
<b>Faksi:</b>	029 56 40382
<b>Aukioloaika:</b>	arkipäivisin klo 8.00–16.15



**Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:**

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>