

Lisätiedot:

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

Kaupunki on saanut 21.4.2022 kiinteistönluovutusilmoituksen Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Kaunialan Sairaalan välisestä kiinteistönkaupasta (kauppakirja **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet). Kaupassa 21.4.2022 on luovutettu **liitteessä** esitetty tontti sillä olevine rakennuksineen ja rakennelmineen. Kauppahinta on 8.800.000 euroa, noin 456 €/k-m<sup>2</sup> (kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella). Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt kiinteistönkaupasta 28.2.2022 (§ 17, [linkki](#)) osana kokonaisjärjestelyä sosiaali- ja terveyspalveluiden hankinnassa sekä yhtiön koko osakekannan kaupassa ja kiinteistön myynnissä.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 90 (vahvistettu 26.8.1985) osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 19 300 k-m<sup>2</sup> jakautuen kolmelle rakennusalalle. Tontille saa rakentaa yhteensä 100 asuntoa. Tontin pinta-ala on 36 998 m<sup>2</sup>. Kauppakirjan perusteella tonttiin kohdistuu vuokraoikeus, joka on voimassa 31.12.2076 asti ja jonka vuokralaisena on Kaunialan Sairaala Oy.

Tontilla sijaitsee kauppakirjan mukaan seuraavat rakennukset: vuonna 1910 valmistunut vanha päärakennus, vuosina 1977 (2 kpl), 1986 ja 2011 valmistuneet sairaalarakennukset, vuosina 1978 ja 1987 valmistuneet asuinkerrostalot sekä 1940-luvulla valmistunut vanha pesula. Kauppakirjan mukaan tontilla sijaitsevien rakennusten kunto vaihtelee välttävästä hyvään ja rakennuksiin kohdistuu useita lisätutkimus- ja korjaustarpeita. Vuonna 1910 valmistunut vanha päärakennus sisältyy Kauniaisten rakennusinventointiin (ote Kauniaisten rakennusinventoinnista **oheismateriaalina**). Kauppakirjan mukaan Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on esittänyt rakennuksen suojelua asemakaavassaan säilymisen varmistamiseksi.

Kauppakirjan mukaan kiinteistönkauppa on osa kokonaisjärjestelyä, johon sisältyy tehostetun palveluasumisen palveluhankintaa, kuntoutuksen palveluhankintaa, Kaunialan Sairaala Oy:n koko osakekantaa koskeva osakekauppa ja Kauniaisissa sijaitsevan sairaalakiinteistön kauppa. Järjestelyn toteuttamisesta on sovittu erillisessä pääsopimuksessa ja sen toteuttamisen edellytyksenä on, että kaikista edellä mainituista asiakokonaisuuksista on sovittu erillisillä alasopimuksilla. Kauppakirjaan on otettu järjestelyyn liittyvä purkuehto, jonka mukaan kysymyksessä oleva kiinteistönkauppa voidaan katsoa myyjätahon aloitteesta purkautuneeksi, mikäli alasopimuksia ei ole allekirjoitettu eivätkä alasopimusten täytäntöönpanoon liittyvät edellytykset ole täyttyneet määräaikaan mennessä.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) tontti on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Lisäksi osa tontista on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja tonttiin kohdistuu arvokkaan

rakennuksen merkintä. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa tontti sisältyy kehittämiskohteisiin toimenpiteinä ”Asemakaava vanhentunut – ajanmukaisuuden arviointitarve” ja ”Tehostaminen/Tiivistäminen”.

#### Kaupungin etuosto-oikeus

Etustolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeuden edellytyksenä on, että kaupan kohteena olevan kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m<sup>2</sup>. Etuostolla tarkoitetaan kaupungin oikeutta lunastaa myyty kiinteistö ja kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos taikka 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.

Etustolain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kaupungille kuuluvat tehtävät hoitaa kaupunginhallitus.

#### Yhteenvedo

Kysymyksessä oleva kiinteistönkauppa liittyy alasopimuksena kokonaisjärjestelyyn, johon sisältyy kiinteistönkaupan lisäksi palveluhankintaa ja Kaunialan Sairaala Oy:n koko osakekannan osakekauppa. Nämä luovutuksen muut olosuhteet huomioon ottaen etuosto-oikeuden käyttämistä voitaneen pitää ilmeisen kohtuuttomana eikä etuosto-oikeutta tällaisessa tapauksessa olisi. Etuosto-oikeuden käyttäminen ei olisi myöskään tarkoituksenmukaista huomioiden kiinteistönkauppakirjaan sisältyvä kokonaisjärjestelyn toteutumiseen liittyvä kiinteistönkaupan purkuehto ja tonttiin kohdistuva vuokraoikeus 31.12.2076 saakka. Tämän perusteella esitetään, että etuosto-oikeutta ei käytetä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 21.4.2022 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kaupan kohde

Oheismateriaali:

Kiinteistön kauppakirja (Extranet)  
Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 21.4.2022 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

.....

Jäsen Mikko J. Salmisen tekemä ja varajäsen Juha Pesosen kannattama ehdotus asian palauttamisesta ulkopuolisen arvion saamiseksi kiinteistökaupasta, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin.

Liitteet:

Kaupan kohde

Oheismateriaali:

Kiinteistön kauppakirja (Extranet)  
Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista

353/10.00.01.05.01/2022

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian ulkopuolisen arvion saamiseksi kiinteistökaupasta.

Kaupunki on tilannut asiantuntijalausunnon etuosto-oikeuden käyttämiseen liittyen (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet). Lausunnossa on päädytty siihen, että kaupungilla on etuosto-oikeus eikä etuosto-oikeuden käyttäminen olisi lausunnon antajan mukaan kohtuutonta etuostolain 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Mahdollista on kuitenkin, että etuosto-oikeuden käyttämisen kohtuuttomuutta koskevan tulkinnanvaraisuuden takia myyjä tai ostaja valittaisi etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta päätöksestä. Tältä osin lausunnossa todetaan, että kauppakirjasta päälinjoiltaan ilmenevän kokonaisjärjestelyn monimutkaisuuden ja laajuuden sekä järjestelyn osapuolten intressien yhteenkietoutumisen takia olisi hyvinkin mahdollista, että asiassa olisi ennakkoratkaisua edellyttäviä kysymyksiä, mikä vaikeuttaa mahdollisen valituksen lopputuloksen arvioimista.

Sen sijaan lausunnossa arvioidaan etuosto-oikeuden tavoitteen kannalta välittömästi ongelmalliseksi muodostuvan kiinteistönkaupan purkava ehto, koska myyjän vetoaminen kiinteistönkaupan purkavaan ehtoon on todennäköistä, jos kaupunki päättää käyttää etuosto-oikeutta. Tässä tilanteessa kaupungin tavoite jäisi siis saavuttamatta.

Toisaalta, jos myyjä ei jostakin syystä vetoaisi purkavaan ehtoon, voimassa oleva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (31.12.2076 asti) sekä kauppakirjan muut ehdot ja osin selvittämättä olevat kauppakirjaan sisällyttömät ehdot saattavat

aiheuttaa kaupungin kannalta epätoivottuja vaikutuksia mahdollisen etuoston toteutuessa.

Etusto-oikeuden käyttämisen liittyvät paitsi edellä mainitut ja tarkemmin asiantuntijan lausunnosta ilmenevät riskit, myös aikatauluun liittyvät haasteet, koska etusto-oikeuden käyttäminen vaatii valtuuston myöntämän lisämäärärahan, minkä takia kaupunginhallituksen päätös etusto-oikeuden käyttämisestä olisi tehtävä ehdollisena. Etustolain 9 §:n mukaan kunnan tulee kirjallisesti ilmoittaa etusto-oikeuden käyttämisestä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Koska kauppakirja on allekirjoitettu 21.4.2022, ilmoitus kirjaamisviranomaiselle on tehtävä viimeistään 21.7.2022. Etustolain 11 §:n mukaan etusto-oikeus on loppuun saatettu, kun kunnan päätös etusto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman.

Edellä mainitun perusteella esitetään edelleen, että etusto-oikeutta ei käytetä.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etusto-oikeutta liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 21.4.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa.

.....

Jäsen Mikko J. Salminen esitti, että kaupunki käyttäisi etusto-oikeutta kiinteistökaupassa. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kaupun kohde

Oheismateriaali:

Kiinteistön kauppakirja (Extranet)  
Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista  
Lausunto etusto-oikeudesta (Extranet)