

14.03.2025

Dnro 605/03.04.04.04.18/2024

Asia Valitus etuosto-oikeutta koskevassa asiassa

Valittajat



Päätös, josta valitetaan

Enontekiön kunnanhallitus 12.3.2024 § 34

Kunnanhallitus on päättänyt käyttää etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeutta Enontekiön kunnassa sijaitsevaa Alfinmaan tilaa (kiinteistötunnus 47-405-32-7) koskevassa 12.1.2024 allekirjoitetussa kiinteistökaupassa virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kunnanhallituksen päätös on kumottava ja Enontekiön kunta on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut 1 200 eurolla laillisine korkoineen sekä oikeudenkäyntimaksu.

Valittajat ovat 12.1.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Alfinmaan tilan 63 300 euron kauppahinnalla. Alue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Enontekiön kunnalla ei ole etuostolain mukaisia perusteita etuosto-oikeuden käyttämiseen kaupassa. Kunnalla ei ole ollut ennen valittajan tekemää kiinteistökauppaa minkäänlaisia suunnitelmia tilan käytölle. Tätä osoittaa se, että kunnanjohtaja on lehtihaastattelussa todennut kunnan käyttävän etuosto-oikeuttaan, koska aikoo myydä tilan edelleen Metsähallitukselle tai suojelujärjestölle. Tila on ollut julkisessa myynnissä, joten kunnalla on ollut mahdollisuus harkita tilan hankintaa vapaaehtoisella kaupalla.

Kunta perustelee etuosto-oikeuden käyttöä lisäksi sillä, että se voisi vaikuttaa mahdollisiin hakkuisiin alueella ja säilyttää näin alueen luonnonmukaisuuden tilan kautta kulkevan vaellus- ja hiihtoreitin varrella. Enontekiöllä kulkee kymmeniä vastaavia reittejä. Jos kunnalla olisi edellä mainitulla perusteella mahdollisuus käyttää etuosto-oikeuttaan kaavassa maa- ja

metsätalousvaltaisiksi määritellyillä alueilla, kyse olisi ennakkotapauksesta ja vaikuttaisi satojen metsänomistajien ja myös Enontekiön yhteismetsän mahdollisuuksiin harjoittaa normaalia metsätaloutta tai tehdä kiinteistökauppaa Enontekiön kunnan alueella. Tämä ei ole etuostolain tarkoitus.

Kunta on perusteluissaan viitannut myös siihen, että se pyrkii vaikuttamaan kiinteistön läpi kulkeva vaellus- ja hiihtoreitin ympärillä olevan metsän säilymiseen luonnontilaisena. Reittiä yli kilometrin matkalta ympäröivän Alfinmaan tilan naapuritilalla on tehty metsänhoidon suositusten ja metsälain mukainen hakkuu talvella 2021 sekä perustettu maanmittaustoimituksessa 12 metriä leveä talvitieoikeus, joka kulkee vaellus- ja hiihtoreittiä noudatellen. Kunta ei ole käyttänyt valitusoikeuttaan yksityistietoimitukseen liittyen. Kunnan passiivisesta menettelystä seuraa, että kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on selkeästi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista. Päätös on siten etuostolain 6 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla kohtuuton.

Etusto-oikeuden käyttämisen perusteet arvioidaan lähtökohtaisesti sen ajankohdan mukaisesti, kun etusto-oikeutta on käytetty. Kunnalla ei ole eikä lunastuspäätöksen tekohetkellä ole ollut mitään suunnitelmia Alfinmaan tilan käytöstä. Tila on metsämaata, eikä siihen kohdistu kaavallisia rajoituksia. Kunnanhallituksen päätöksessä esitetyt spekuloinnit metsämaan käytöstä eivät ole oikeudellisesti asiaan vaikuttavia, koska metsälain säännösten perusteella viranomaisilla on mahdollisuus puuttua metsämaan käyttämiseen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kunnanhallitus on lausunnossaan esittänyt valituksen hylkäämistä kaikilta osin. Kiinteistön virkistysarvot ovat erittäin merkittävät jopa valtakunnallisesti ja kunta haluaa turvata niiden säilymisen myös tulevaisuudessa. Kiinteistö rajoittuu Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon, joka on kävijämäärien mukaan Suomen suosituin. Kiinteistön läpi kulkeva Hetta-Pallas-vaellusreitti on kansallispuiston suosituin pitkä vaellusreitti. Kunta haluaa säilyttää vaellusreitin virkistykselliset, maisemalliset ja kulttuuriperinnön arvot. Reitti sijoittuu pääosin kansallispuistoon ja vain noin kolmen kilometrin osuus Ounasjärveltä kansallispuiston rajalle kulkee yksityisten omistamilla mailla. Kunnassa ei ole vastaavia vaellusreittejä. Kunta ei suunnittele alueen myymistä edelleen. Enontekiön kunnalle luontoon perustuva matkailu on myös taloudellisesti merkittävä asia. Hakkuut kesävaellusreitin lähiympäristössä vaarantaisivat sen kansainvälisen maineen ja aseman kunnan matkailuvaltina. Vaellusreitti ei kulje naapuritilan kautta eikä naapuritilan hakkuilla ja tietoisuudella ole merkitystä valituksenalaiseen etuostopäätökseen.

Valittajat eivät ole varatusta tilaisuudesta huolimatta antaneet vastaselitystä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus tutkii asian etuostolain 22 §:n 1 momentin huomioon ottaen valitusosoituksessa viitatus hallintovalituksen sijaan kunnallisvalituksena.

Hallinto-oikeus kumoo kunnanhallituksen päätöksen.

Hallinto-oikeus valittajien oikeudenkäyntikuluvaatimuksen enemmälti hyläten velvoittaa Enontekiön kunnan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut 1 000 eurolla. Maksun viivästyessä on viivästyneelle maksulle maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määräytyvää viivästyskorkoa sitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

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

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

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arvio

Hallinto-oikeus toteaa, että etuosto-oikeus on lakiin perustuva kunnan maapolitiikan toteuttamisväline, jota käyttämällä kunnalla on oikeus laissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin lunastaa myyty kiinteistö tai sen määräosa tai määräala tulemalla kauppakirjassa mainittujen ostajien sijaan. Etuosto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että maata hankitaan yhdyskuntarakentamista tai virkistys- tai suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeuttaan käyttäkseen kunnan tulee esittää selvitys alueen tulevasta käytöstä. Siitä, millainen tuon selvityksen tulee olla, ei laissa ole tarkemmin säädetty, vaan asia ratkaistaan kussakin tapauksessa erikseen. Kunta voi kaavoituksen tai suunnitelmien avulla taikka muulla tavoin osoittaa aikovansa käyttää aluetta lain edellyttämiin tarkoituksiin. Etuostolain muuttamista koskevan hallituksen esityksen (HE 104/1989 vp) yleisperusteluissa todetaan lain 1 §:n 3 momentin tarkoituksena viitata, että etuosto-oikeutta voitaisiin käyttää vain, jos aluetta kohtuullisen ajan kuluessa tarvitaan siinä lueteltuihin tarkoituksiin. Etuosto-oikeuden käytön tarkoitusta arvioidaan lähtökohtaisesti sen ajankohdan mukaan, jona kunnan etuosto-oikeutta on käytetty eli tässä tapauksessa ajankohdan 12.3.2024 mukaan.

Kysymyksessä oleva 55,84 hehtaarin suuruinen Enontekiön kunnassa sijaitseva Alfinmaan tila on metsämaata ja siihen sisältyy osuus Enontekiön kunnan yhteismetsään. Tunturi-Lapin maakuntakaavassa tilan alueelle on

merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti. Alueella voimassa olevassa Hetan ympäristön ranta-alueiden osayleiskaavassa se on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suurinta osaa kiinteistöä koskee lisäksi aluemerkinä maisemallisesti arvokas osa-alue (ma). Tila rajoittuu Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon. Tilan alueella kulkeva Hetta-Pallas-vaellusreitti on kansallispuiston suosituin pitkä vaellusreitti. Pallas-Yllästunturin kansallispuiston luontomatkailusuunnitelmassa (Metsähallitus 2019) Hetta-Pallas-reitti on tunnistettu alueen vahvuudeksi. Suunnitelman mukaan Hetta-Pallas-reitti on Suomen vanhin merkitty vaellusreitti ja edelleen yksi suosituimmista vaelluskohteista. Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee, että Pallas-Yllästunturin kansallispuiston käyttö- ja hoitosuunnitelman (Metsähallitus, 2008) mukaan kysymyksessä oleva vuonna 1934 merkitty reitti on retkeilyyn kuuluvaa kulttuuriperintöä ja vaellusreitti on tunnistettu myös intensiiviseksi matkailukäytön alueeksi. Kunnanhallituksen toimittamasta selvityksestä ilmenee, että Alfinmaan tilan läpi kulkee myös hiihtoreitti, ja yleiskaavassa tilan alueelle on osoitettu myös moottorikelkkailureitti.

Valituksenalaisen kunnanhallituksen päätöksen mukaan etuosto-oikeutta on käytetty maan hankkimiseksi virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunnanhallituksen pöytäkirjasta ilmenee lisäksi, että tilan läpi kulkevan Hetta-Pallas-vaellusreitin säilyminen hakkaamattomana on merkittävä asiaa kunnalle, kunnan imagolle, luontoon perustuvalla matkailulle sekä alueen virkistyskäytölle. Tilan saaminen kunnan omistukseen tukisi kansallispuiston reittien kehittämistä ja maiseman säilymistä luonnontilaisena. Maapoliittisen ohjelman mukaan kunta voi käyttää etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti virkistys- ja suojelutarkoituksiin.

Asiassa saadun selvityksen huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että Hetta-Pallas-vaellusreitien säilymistä nykyisin voidaan katsoa olevan tärkeää kunnalle ja virkistyskäytön kannalta laajemminkin. Tilan sijainti kansallispuiston naapurissa, tilan tosiasiallinen nykyinen käyttö ja siihen liittyvät virkistysarvot, maisemalliset arvot ja vaellusreitien kulttuurihistoriallinen arvo eivät kuitenkaan sellaisenaan osoita, että etuosto-oikeuden käyttämiselle voitaisiin katsoa olevan etuostolain 1 §:n 3 momentissa tarkoitettu peruste.

Etusto-oikeuden luonteen huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että etusto-oikeuden edellytysten arvioinnissa on lähtökohtaisesti kysymys tulevaan maankäyttöön liittyvistä tarpeista. Osayleiskaavassa ei ole osoitettu Hetta-Pallas-vaellusreittiä eikä kysymyksessä olevaa tilaa ole osoitettu virkistyskäyttöön. Tilan alue on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kunnanhallitus ei ole esittänyt selvitystä siitä, että alueella olisi vireillä tai suunnitteilla virkistykseen tai suojeluun liittyvää kaavoitus- tai muuta hanketta. Mahdollisten ulkoilureittien perustaminen ja niiden olemassaolo alueella voidaan turvata ulkoilulaissa säädettyä menettelyä noudattaen ilman, että kunnalla on tarvetta omistaa reittien maapohjaa.

Edellä lausuttu huomioon ottaen kunnanhallitus ei ole esittänyt sellaista alueen tulevaan virkistys- tai suojelukäyttöön liittyvää kaavoitushanketta tai suunnitelmaa, jonka perusteella sillä olisi asiassa etuostolain 1 §:n 3 momentissa tarkoitettu peruste etuosto-oikeuden käyttämiseksi. Tästä syystä kunnanhallituksen päätös on lainvastaisena kumottava.

Valituksenalaisen päätöksen tultua edellä mainituilla perusteilla kumotuksi lausuminen muista valitusperusteista ei ole tarpeen.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Asiassa annettuun ratkaisuun nähden olisi kohtuutonta, että valittajat joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Valittajat ovat vaatineet oikeudenkäyntikulujen korvauksena 1 200 euroa laillisine korkoineen, mikä on heidän mukaansa ollut valituksen tekemisessä heitä avustaneen varatuomarin arvonlisäverottoman palkkion määrä. Valittajien toimittamasta oikeudenkäyntikululaskusta ilmenee, että heidän käyttämänsä avustajan arvonlisäverottoman palkkion määrä on ollut 1 000 euroa. Asian laadun ja laajuuden sekä esitetystä laskusta ilmenevän palkkion suuruuden huomioon ottaen hallinto-oikeus on velvoittanut Enontekiön kunnan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut ratkaisuosioista ilmenevän määräisenä.

Koska valittajilta ei peritä oikeudenkäyntimaksua, tätä koskeva vaatimus on hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

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

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Valituslupa, yleinen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja-Riitta Tuisku, Kaisa Hiltunen ja Markus Haho.

Esittelevä jäsen

Kaisa Hiltunen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

██████████, sähköpostitse

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 94 §:n ja hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan valittajien yhdyshenkilöksi ilmoitetun ██████████ on tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituskirjelmän toiselle allekirjoittajalle ██████████. Jos hän tämän laiminlyö, hän on hallintolain 68 §:n 1 momentin mukaan velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai asiakirjan toimittamatta jättämisestä taikka sen viivästyisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.

Oikeudenkäyntimaksu
maksutta

Jäljennös maksutta

Enontekiön kunnanhallitus, sähköpostitse

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Osoite: PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 OULU

Puhelin: 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841

Sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>