

Kunnalla on etuosto-oikeus alueellaan tehtävissä kiinteistökaupoissa tietyin edellytyksin. Normaalisti etuoston käyttäminen on suoraviivaista lain soveltamista, varsinkin lainmuutoksen L 23.6.2005/471 jälkeen, jolloin menettelyä helpotettiin tiedoksiantomenettelyn osalta. Aikaisemmin etuoston käyttäminen tuli antaa todisteellisesti tiedoksi ostajalle, myyjälle sekä käräjäoikeudelle kolmen kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, tai muutoin etuosto-oikeus oli menetetty. Nykyisin kolmen kuukauden määräaika koskee vain käräjäoikeudelle annettavaa kirjallista ilmoitusta etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Etuostolain 19 §:n mukaisesti käräjäoikeus ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin kyseinen kolmen kuukauden aika on kulunut kiinteistökaupasta tai kunta on antanut erillisen ilmoituksen siitä, että se ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan.

Toisinaan saattaa kuitenkin käydä niin, että käräjäoikeus toimii virheellisesti ja myöntää ostajalle lainhuudon ennen kuin etuostolain mukainen kolmen kuukauden aika on kulunut. Vaikka lainhuuto olisikin myönnetty ostajalle, sillä ei ole kuitenkaan vaikutusta etuostoasian etenemiseen. Lainhuutoasian ratkaisu tulisi poistaa käräjäoikeuden itseoikaisuna ja etuostoasian käsittely tulisi suorittaa loppuun lainhuudon myöntämisestä huolimatta.

Ongelmalliseksi asia muuttuu siinä vaiheessa, kun lainhuudon lisäksi luovutuksen kohteeseen on ehditty vahvistamaan kiinnityksiä ja perustettu panttioikeuksia.

Panttioikeuden haltijan asema on erityisesti suojattu. Maakaaren 13:4 §:n mukaisesti: ”Kiinteistöön perustettu erityinen oikeus tai panttioikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä oikeutta perustettaessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä oikeudenhaltija tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja.”

Oikeudenhaltija ei kuitenkaan saa maakaaren 13:4 §:n mukaista suojaa maakaaren 13:5 §:n mukaisissa tapauksissa:

”Luovutuksensaaja tai oikeudenhaltija ei saa 4 §:ssä tarkoitettua suojaa, jos:

- 1) oikean omistajan luovutuskirja tai muu saantokirja taikka tämän puolesta toimineen edustajan valtakirja tai muu kelpoisuuden osoittava asiakirja on väärennetty;
- 2) oikean omistajan luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen

Erään etuostoasian virhetilanne



Peekka Lehtonen

Ostaja ei yleensä ole vastaanottavainen neuvottelukumppani etuostotilanteessa.

pakotettu varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 28 §:ssä tarkoitettulla tavalla; tai

- 3) kiinteistön luovuttaja tai oikeuden perustaja taikka tämän edeltäjä on *erehdyksessä merkitty lainhuudon saajaksi* tai jos merkintä lainhuudosta ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun.”

Pantinhaltijan asema ei siis ole suojattu, mikäli saanto tai lainhuutomerkintä on edellä mainitulla tavalla virheellinen. Lainkohdassa virheellä tarkoitetaan teknistä virhettä tms., jonka seurauksena lainhuutomerkintä on kirjautunut väärin kiinteistön kohdalle tai se on saatu aikaan esim. murtautumalla tietojärjestelmään. Jos lainhuutoratkaisu on tehty, vaikkakin asiallisesti virheellisenä, ja ratkaisu on se mitä ratkaisija on tarkoittanut, kyseessä ei ole maakaaren 13:3 kohdan 3 mukainen virhe. (s. 272, Maakaari, Jokela, Kartio,

Ojanen, 1997). Siten, vaikka lainhuuto on myönnetty etuostolain 19 §:n vastaisesti, kyseessä ei ole virhe, jonka perusteella pantinhaltijan asema ei olisi suojattu.

Kun panttioikeus jää pysyväksi, valtio on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvan vahingon maakaaren 13:6 §:n mukaisesti.

Raision kaupunki päätti käyttää etuosto-oikeuttaan eräässä kiinteistönkaupassa. Päätöksen jälkeen ilmeni, että ostajalle oli myönnetty lainhuuto ja tilaan oli vahvistettu kiinnityksiä ja perustettu panttioikeudet yhteensä 900 000 euron edestä heti kiinteistökaupan jälkeisenä päivänä. Kaupungilla oli nyt ongelma edessään, etuosto voitaisiin suorittaa loppuun mutta kiinnitykset jäisivät rasittamaan kaupungin omistukseen siirtyvää tilaa, jollei mitään tehtäisi. Kaupungilla olisi ainoastaan mahdollisuus saada korvausta valtiolta tästä aiheutuvasta vahingosta. Panttioikeuksien jäädessä näin voimaan oltaisiin erittäin heikossa tilanteessa alueen asemakaavoittamisen ja toteuttamisen suhteen. Todennäköisesti tilanteesta olisi poikunut erilaisia oikeusjuttuja.

Kaupunki kävi neuvottelut ostajan sekä pantinhaltijan kanssa asiasta, ja hankalasta alkuasetelmasta huolimatta päästiin kaikkia tyydyttävään ratkaisuun. Ostaja ei ole luonnollisestikaan kovin vastaanottavainen neuvottelukumppani kaupungin käyttäessä etuostoa.

Kaupunki maksoi pantinhaltijalle kiinteistökaupan kauppahinnan, joka vastasi panttikirjoja vastaan nostetun lainan määrää, ja kaupunki sai panttikirjat haltuunsa. Ostajalle kaupunki maksoi etuostolain mukaiset korvaukset. Ostajan tarkoituksena oli alun perin kiinteistöä ostaessaan, että hän voisi rakentaa alueelle omakotitalon siellä olevan vanhan maatilan päärakennuksen tilalle. Ostaja halusi myös väljyyttä, jota asemakaava-alueiden tontit eivät tarjoa. Alueella päätettiin aloittaa asemakaavoittaminen siten, että tavoitteeksi asetettiin kaavoittaa urheilu- ja virkistysalueita sekä muutama poikkeuksellisen suuri omakotitontti, joista yksi voitaisiin myydä ostajalle. Ostaja hyväksyi ehdotuksen ja tilanne saatiin purettua sovussa.

Lopulta kaikki olivat ratkaisuun tyytyväisiä. Neuvottelemisen kannattaa aina.

Kirjoittaja on Raision kaupungingeodeetti. Sähköposti paavo.haikio@raisio.fi.