

## **Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistön kaupassa**

Kaupunginhallitus 09.02.2026 § 17  
584/10.00.01/2022

### **Valmistelija**

Vs. maankäyttöpäällikkö Aleksi Saukko 5.2.2026

Kauhavan kaupungille on ilmoitettu kiinteistönluovutusilmoituksesta (L2025-148822), jonka mukaan 14.11.2025 yksityishenkilöiden välillä vahvistetussa luovutuksessa on tehty kiinteistön kauppa Salonvainion tilasta (233-███) Kauhavan Vähä-Passissa. Ilmoituksen mukaan kauppa on käsittänyt 18.860 m<sup>2</sup> suuruisen maa-alueen eikä kyse ole ollut lähisukulaisten välisestä luovutuksesta.

Tila koostuu kahdesta palstasta, joista toinen palsta sijaitsee Kirjapainontien itäpuolella Tornimäen teollisuusalueen rakennuskaavan korttelissa 1110 ollen liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2). Sama palsta sijaitsee myös Kauhavan keskustan osayleiskaava-alueella ollen työpaikka-alue (TP), lentopaikan, tie- ja raideliikenteen melualue (me) ja valvomattoman lentokentän lentoesterajapinta-alue (llr). Toinen palsta sijaitsee Kirjapainontien länsipuolella ja on ainoastaan yleiskaavoitettu. Me- ja llr-alueiden lisäksi palsta on osayleiskaavan mukaan paikallisesti arvokasta maisemakokonaisuutta (ma-3) sekä osittain suojaviheraluetta (EV) ja energiahuollon aluetta (EN). Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaan tila sijaitsee voimajohtoalueella, teollisuustoiminnan kehittämisvyöhykkeellä ja taajamatoimintojen alueella.

Tila on tällä hetkellä viljelyskäytössä. Tilalla sijaitsee kaksi korvauskelpoista ja salaojitettua peruslohkoa, joiden digitoidut pinta-alat ovat 1,10 ha ja 0,95 ha. Lohkot ovat viimeksi olleet ostajilla viljelyksessä.

Tila sijaitsee kaupungin hoidossa olevien katujen varrella ja tilan ympärillä on kaupungin ennestään omistamia maa-alueita, joissa on parhaillaan myynnissä kaavanmukaisia mukaisia liike- ja teollisuustontteja. Alueelle on vedetty vesijohto- ja jäteviemäriinjat sekä viereen myös kaukolämpölinjaa.

Kyseessä olevan kiinteistön kaupan kohdalla etuosto-oikeutta käytetään maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamiseen. Etuostolla edistetään rakennuskaavan mukaisen käyttötarkoituksen eli liike- ja toimistorakennusten rakentumisen toteutumista asettamalla kaavan mukainen tontti myöhemmin myyntiin sekä tarvittaessa myös laajentamaan asemakaavoitusta Kirjapainontien ja Primatien länsipuolelle. Etuosto-oikeuden käytön perusteena ovat olemassa olevat kaavat (Kauhavan kirkon- ja asemanseudun Tornimäen teollisuusalueen rakennuskaava v. 1999, Kauhavan keskustan osayleiskaava v. 2020 ja Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050) kaavamerkintöineen sekä tilan ympärillä olevat kaupungin ennestään omistamat maa-alueet ja niissä sijaitsevat yhdyskuntatekniset linjat ja rakenteet. Lisäksi kaupan osapuolten sopima kauppahinta (35.000 € eli noin 1,86 €/m<sup>2</sup>) tilasta on linjassa kahteen vastaavanlaiseen kauppaan Vähä-Passin lähialueelta, missä kaupunki on suoralla kaupalla ostanut yksityisiltä asemakaavoitettua peltomaata (2023–2024 = 1,75–1,85 €/m<sup>2</sup>). Etuosto-oikeuden käyttö on edellä oleviin seikkoihin perustuen tarkoituksenmukaista ja sillä on myös positiivisia yritysvaikutuksia.

Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevassa kiinteistön kaupassa ja etuosto-oikeutta voidaan käyttää

maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoitusta varten. Etuostolain 5 §:n mukaan etuosto-oikeuden käyttäminen on mahdollista, kun: 1) luovutuskirjalla myytävä kiinteistö käsittää yli 5.000 m<sup>2</sup>, 2) kaupan osapuolet eivät ole puolisoita tai lähisukulaisia keskenään, 3) kaupan kohteen ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos ja 4) myynti ei ole tapahtunut pakkohuutokaupalla. Etuostolain mukaiset edellytykset etuosto-oikeiden käyttämiselle täyttyvät ko. kiinteistön kaupan kohdalla.

Etuostolain 2 §:n mukaan etuosto-oikeuden käyttämisessä kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Saman pykälän mukaan myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta myyjä ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei ole muutoinkaan tiennyt. Mikäli jokin kiinteistökaupan ehto on luonteeltaan sellainen, ettei sitä voi täyttää kunnan tultua ostajan sijaan, niin etuostolain 17 §:n mukaan ehdon sisältämä velvoite on muunnettava sen täyttä arvoa vastaavaksi rahasuoritukseksi.

Kaupan kohdetta koskevassa kauppakirjassa on seuraava maininta: *"Tila on vuokrattu ostajille 31.12.2030 saakka voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus siirtyy ostajille"*. Kauppakirjassa ei avata sopimuksen sisältöä enempää eikä sitä ole merkitty kaupan kohdetta koskevaksi asiakirjaksi kauppakirjan kohtaan "Saadut tiedot". Kauppakirjassa ei myöskään ole mainintaa siitä, että kaikki kaupan ehdot olisi esitetty kauppakirjassa.

Kaupan ehtojen selvittämiseksi etuostolain 2 §:n mukaisesti myyjille on lähetetty 13.1.2026 kirjepostitse kehotukset ilmoittaa kaikki sellaiset kaupan ehdot, jotka eivät ilmene kauppakirjasta, mikäli tällaisia ehtoja on sovittu kaupan osapuolten kesken. Samalla kehoitettiin toimittamaan kopio allekirjoitetusta vuokrasopimuksesta, johon kauppakirjassa viitataan. Kaupan ehtojen ilmoittamiselle ja vuokrasopimuksen toimittamiselle annettiin aikaa 4.2.2026 saakka. Myyjistä toinen vastasi 4.2.2026 sähköpostitse, ettei vuokrasopimusta löytynyt annettuun määräaikaan mennessä. Muuten vuokrasopimuksen sisältöön tai kaupan ehtoihin ei otettu vastauksessa kantaa.

Etuostolain 9 §:n mukaan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä ja päätöksestä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta eli viimeistään 14.2.2026 mennessä. Tämän lisäksi päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle.

Sen jälkeen, kun etuosto on loppuun saatettu (=etuostopäätös saanut lainvoiman), niin etuostolain 15 §:n mukaan kunnan on korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut sekä myös kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Oheismateriaalina kiinteistönluovutusilmoitus, kauppakirja, kehoitus myyjille, myyjien vastaus kehoitukseen sekä kiinteistödokumentteja, karttaotteita ja kuvia kaupan kohteesta.

Etuostolain 21 §:n mukaan kunnanhallitus hoitaa etuostolain mukaiset kunnalle kuuluvat tehtävät ja päättää näin ollen etuosto-oikeuden käyttämisestä.

|                      |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Esittelijä</b>    | Kaupunginjohtaja Vesa Rantala                                                                                                                                                                      |
| <b>Päätösehdotus</b> | Kaupunginhallitus päättää, että Kauhavan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan kiinteistönluovutusilmoituksen L2025-148822 mukaisessa 14.11.2025 tehdyssä Salonvainion (233- ) kiinteistön kaupassa. |
| <b>Päätös</b>        | Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.                                                                                                                            |
| <b>Lisätietoja</b>   | Vs. maankäyttöpäällikkö Aleksi Saukko, Puh. 040 554 9804,<br>etunimi.sukunimi@kauhava.fi                                                                                                           |

---