

AALTO Ympäristökehitys Oy:n korvausvaatimus (Etuosto-oikeuden käyttäminen Khall 4.7.2017 § 235)

154/10.00.01/2017

Khall 18.06.2019 § 198

(Lisätietoja: Vt. kunnanjohtaja Antti Jämsén, p.040 745 9830)

Kittilän kunnanhallitus on kokouksessaan 4.7.2017 § 235 päättänyt käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa myyjänä on Stora Enso Oyj ja ostajana AALTO Ympäristökehitys Oy.

AALTO Ympäristökehitys Oy valitti kunnanhallituksen päätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja haki edelleen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi yhtiön valituslupahakemuksen 19.2.2019 Dnro 4837/1/18 ja siten Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 14.9.2018 nro 18/0170/1 jäi voimaan.

Kittilän kunta on kirjelmöinyt maaliskuun alussa 2019 AALTO Ympäristökehitys Oy:lle ja pyytänyt etuostolain mukaisesti toimittamaan kunnalle alkuperäisen luovutuskirjan, tilinumeron ja ilmoittamaan eriteltynä, onko yhtiölle syntynyt etuostolain 15 §:ssä mainittuja tarpeellisia kustannuksia ja mitä nämä kustannukset mahdollisesti ovat.

AALTO Ympäristökehitys Oy toimittanut kunnalle 18.3.2019 korvausvaatimuksen. Korvausvaatimuksen mukaan yhtiö vaatii kunnalta kauppahinnan (245 000 €) lisäksi 39 556, 46 €:n korvausta. Kuluselvitys oheismateriaalina.

Em. korvausvaatimus sisältää kiinteistön ylläpidosta aiheutuneita kiinteistönhoidon palkka- ja matkakuluja yhteensä 10 754,39 €, tavar- ja tarvikehankintoja yhteensä 2 273,11 €, nuohouskustannuksia 95,86 € ja kiinteistövero (v. 2018) 248,32 €. Edellä mainittuun yhteissummaan 13 371,68 € on lisätty ALV 24 % 3 209,20 €. Yhtiö on lisännyt myös kiinteistöveroon ALV:n 24 %.

Lisäksi yhtiö on vaatinut maksamansa varainsiirtoveron 9 800 € ja kauppahinnalle 4 %:n korkoa ajalta 31.5.2017 – 19.3.2019 yhteensä 16 823,33 €.

Yhtiön toimittaman korvausvaatimuksen mukaan vaadituista korvauksista on vähennetty yhtiön kohteesta saamat tuotot 3 647,75 € (sis. alv 24 %).

Kittilän kunta on 4.4.2019 suorittanut AALTO Ympäristökehitys Oy:lle etuosto-oikeuden käyttämisestä kauppakirjan mukaisen kauppahinnan 275 000 euroa.

Etustolain 15 §:ään on sisällytetty säännökset ostajalle maksettavista korvauksista. Järjestelmän tarkoituksena on, että ostaja saataan samaan taloudelliseen asemaan kuin missä hän oli ennen kaupan solmimista. Säännöksen mukaan kunnan on korvattava ostajalle, mitä tämä on ennen etuoston loppuun saattamista suorittanut, ei kuitenkaan ostajan laiminlyönnistä aiheutuneita suorituksia. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta aiheutuneet tarpeelliset rahoitus- ja muut kustannukset sekä kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Kaupan johdosta syntyneinä tarpeellisina kustannuksina kyseeseen voivat tulla "välittömät kaupantekokustannukset kuten tarpeellisista rasiustodistuksista, kiinteistörekisterin otteista, kartoista, kaupan tekemiseksi tarpeellisista matkoista sekä kysymyksessä olevan kiinteistön ja sitä koskevien oikeussuhteiden tutkimisesta muutoin aiheutuneet kulut. Myös kauppakirjan laatimiskulut ovat hyväksyttäviä kustannuksia. Kustannuksiin saatetaan lukea myös välityspalkkio, jonka ostaja on maksanut. Yleensä välityspalkkion kuitenkin maksaa myyjä siten, että se pidätetään kauppahinnasta. Tällöin se on osa kauppahintaa, eikä kuulu korvattaviin kustannuksiin.

Korvattaviin kustannuksiin eivät myöskään kuulu ostajalle kiinteistön tulevan käytön suunnittelusta aiheutuneet menot yms. välilliset kustannukset". Kaupan toteuttamiseksi otettujen lainojen korkokulut ja järjestelykulut kuuluvat kunnan korvattaviin kuluihin.

Kunnossapidosta aiheutuneiden kustannusten mainitseminen 15 §:n 1 momentissa tarkoittaa, ettei kiinteistön ostaja hallinta-aikana voi kunnan kustannuksella suorittaa tavanmukaisen kiinteistön hoidon ja kunnossapidon ylittäviä, kiinteistön arvoa korottavia investointeja tai muita toimia. Toisaalta, kun otetaan huomioon etustolain 15 §:n 4 momentti, hoidon ja kunnossapidon laiminlyönti aiheuttaa korvattavan kustannuksen omaisuuden arvon vähentymisen johdosta.

Yhtiön esittämästä kiinteistön ylläpidosta aiheutuneista kiinteistönhoidon palkka- ja matkakuluista työnantajan sivukuluihin ei ole esitetty selvitystä ovatko ne olleet kiinteistön hallinnasta ja hoidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia. Selvityksen mukaan yhtiö on saanut kiinteistöstä vuokratuottoa 9.3.-15.11.2018 yhteensä 3 647,75 € (sis. alv 24 %).

Kauppakirjan mukaan kauppa on sisältynyt hulju, jonka yhtiö on sittemmin uusinut ja vaatii hankintakustannuksia korvattavaksi. Yhtiön

hankkima uusi kylpytynnyri ei heikennä Kätkälän pihapiiriä ja siten on perusteltua, että kylpytynnyri jää pihapiiriin.

Varainsiirtoverolain 12 §:n mukaan varainsiirtoveroa ei ole suoritettava luovutuksesta, jossa kunta on käyttänyt etuosto-oikeuttaan etuostolain mukaisesti. Varainsiirtoverolain 40 §:n mukaan, jos veroa on suoritettu aiheuttomasti tai liikaa, Verohallinto palauttaa asianomaisen hakemuksesta liikaa suoritettua veron. Täten yhtiön tulisi hakea verohallinnolta jo suorittamansa varainsiirtoveron (9 800 €) palautusta.

Etustolain 15 §:n 2 momentin mukaan kunnan on maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa. Tämä ns. tuottokorko tarkoittaa Suomen Pankin puolivuositain julkistamaa viitekorkoa. Tämä korko on ollut:

–	1.1.-30.6.2017	0 %
–	1.7.-31.12.2017	0 %
–	1.1.-30.6.2018	0 %
–	1.7.-31.12.2018	0 %
–	1.1.-30.6.2019	0 %

Yhtiön korvausvaatimuksessa esittämään 4 %:n koron maksamiselle ajalle 31.5.-2017 – 19.3.2019 ei ole etustolain mukaisia perusteita.

Kunta on saanut yhtiöltä avaimet Kätkänpirtin rakennuksiin 5.5.2019 ja kiinteistöpäällikkö Mauri Kivelä on suorittanut rakennuksissa katselmuksen 7.5.2019.

Vt. kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että etustolain 15 §:n ostajalle kaupan johdosta syntyneenä tarpeellisena kustannuksena AALTO Ympäristökehitys Oy:lle maksetaan seuraavat kustannukset:

–	kylpytynnyrin kamina 30 KW	768,95 € (alv 0 %)
–	Kylpytynnyri	740,00 € (alv 0 %)
–	Kiinteistövero	248,32 €
–	Kätkälän verhot ja matot	764,16 € (alv 0 %)
–	Noenpoltto (Nuohooja)	<u>95,86 € (alv 0 %)</u>
	yht.	2 617,29 € (alv 0 %)

Edellä mainitut kustannukset maksetaan yhtiölle kiinteistöveroa luokun ottamatta arvonnäveroineen.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.
