

**Yksityishenkilön korvausvaatimus (Etuosto-oikeuden käyttäminen Khall 4.7.2017 § 236)**

Khall

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

Kittilän kunnanhallitus on kokouksessaan 4.7.2017 § 236 päättänyt käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa myyjänä on Stora Enso Oyj ja ostajana [REDACTED] (myöhemmin ostaja).

Ostaja valitti kunnanhallituksen päätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja haki edelleen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ostajan valituslupahakemuksen 19.2.2019 Dnro 4839/1/18 ja siten Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 14.9.2018 nro 18/0171/1 jäi voimaan.

Kittilän kunta on kirjelmöinyt maaliskuun alussa 2019 ostajalle 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.

Ostaja on toimittanut kunnalle 18.3.2019 korvausvaatimuksen. Korvausvaatimuksen mukaan yhtiö vaatii kunnalta kauppahinnan (25 000 €) lisäksi 38 424,79 €:n korvausta. Korvausvaatimus oheismateriaalina.

Em. korvausvaatimus sisältää kiinteistön kunnossapidon vaatimia korjauskustannusten palkka-, suunnittelu – ja hankintakustannuksia yhteensä 13 213,12 €, materiaalihankintoja (mm. katto-, lattia – ja hormitarvikkeet) yhteensä 5 004,79 €, puusepäntyö 2 001,25 €, keittiön kalusteet 3 254,84 € sekä muut kustannukset (työmiesten lennot ja majoituskustannukset, runkopatjat 2 kpl ja vaihtolavakustannukset) 5 322,87 €. Edellä mainittuun yhteissummaan 28 796,87 € on lisätty ALV 24 % 6 911,25 €.

Lisäksi ostaja on vaatinut maksamansa varainsiirtoveron 1 000 € ja kauppahinnalle 4 %:n korkoa ajalta 31.5.2017 – 19.3.2019 yhteensä 1 716,67 €.

Kittilän kunta on 4.4.2019 suorittanut ostajalle etuosto-oikeuden käyttämisestä kauppakirjan mukaisen kauppahinnan 25 000 euroa.

Etuostolain 15 §:ään on sisällytetty säännökset ostajalle maksetta-

vista korvauksista. Järjestelmän tarkoituksena on, että ostaja saateen 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 etuostolain 15 §:n 4 momentti, hoidon ja kunnossapidon laiminlyönti aiheuttaa korvattavan kustannuksen omaisuuden arvon vähentymisen johdosta.

Ostajan toimittamasta korvausvaatimuksesta ei ilmene palkkalaskelmaa työnjohtajalle maksetuista palkkakuluista (3 774 €). Rahapalkkojen yhteenvedosta ilmenee, että työnjohtajan rahapalkka on ollut 1 887 €. Ostajan palkkakuluista koskien suunnittelua ja hankintaa (2534,31 €) ei ilmene erittelyä sen muodostumisesta.

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 ostajan tulisi hakea verohallinnolta jo suorittamansa varainsiirtoveron (1 000 €) palautusta.

Etustolain 15 §:n 2 momentin mukaan kunnan on maksettava kun-

kin 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 %

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

Kunta on saanut yhtiöltä avaimet Nuottijärven rakennuksiin 5.5.2019 ja kiinteistöpäällikkö Mauri Kivelä on suorittanut rakennuksissa katselmuksen 9.5.2019.

Ostaja on toimittanut kunnalle korvausvaatimuksenaan AALTO Ympäristökehitys Oy:n maksamat palkka- ja materiaalikustannukset.

Rakennuksen keittiökalusteiden uusiminen kiinteistön ostajan hallinta-aikana ei kunnan käsityksen mukaan kuulu tavanmukaisen kiinteistön hoidon ja kunnossapidon piiriin. Koska ostaja on ne sinne hankkinut ja asianmukaisesti asentanut, kunta on valmis ne ostajalle korvaamaan.

Vt. kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että etuostolain 15 §:n ostajalle kaupan johdosta syntyneenä tarpeellisena kustannuksena [REDACTED] maksetaan seuraavat kustannukset:

-Remontin palkkakustannukset (netto) (rakennusmiehet JK,JK ja PR)	4 021,55 € (alv 0 %)
-Sivukulut (brutto), työnant. osuus 20,46 %	982,08 € (alv 0 %)
-Materiaalihankinnat	5 004,79 € (alv 0 %)
-Puusepäntyö	2 001,25 € (alv 0 %)
-Muut kustannukset (kts. esittelyteksti)	5 322,87 € (alv 0 %)
-Keittiökalusteet	<u>3 254,84 € (alv 0 %)</u>
yht.	20 587,38 € (alv 0 %)

Päätös:

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

---