

# ETUOSTO-OIKEUDEN KÄYTTÖ LAPIN KUNNISSA

Valte Maaninka

Opinnäytetyö  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Valte Maaninka	Vuosi	2022
<b>Ohjaaja</b>	Tommi Uusimäki		
<b>Toimeksiantaja</b>	Lapin ammattikorkeakoulu		
<b>Työn nimi</b>	Etuosto-oikeuden käyttö Lapin kunnissa		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	32		

---

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin kunnan etuosto-oikeuteen kiinteistökaupassa. Opinnäytetyön tavoitteena oli saada aikaan selkeä tutkimus etuostosta ja etuosto-oikeuden käytöstä Lapin maakunnassa. Valmiin työ osalta tavoitteena oli suorittaa lopputyö hyvällä tasolla.

Opinnäytetyö koostui kahdesta osiosta. Teoriaosuudessa perehdyttiin etuosto-oikeuteen ja tutkimusosiossa tutkittiin etuostotapauksia Lapin kunnissa viimeisen 10 vuoden aikana. Teoriaosuus perustui etuostolakiin sekä muusta kirjallisuudesta saatuun tietoon. Tutkimusosuus perustui suurimmaksi osaksi kunnille lähetettyyn kyselyyn liittyen etuosto-oikeuden käyttöön. Lisäksi opinnäytetyössä perehdyttiin joidenkin kuntien hallintosääntöihin.

Tutkimuksessa selvisi, että Lapin kunnista kuusi on käyttänyt etuosto-oikeutta 10 vuoden aikana. Etuostokaupat kohdistuvat Lapissa yleensä raakamaa-alueisiin ja kauppojen neliöhinnat ovat edullisia. Etuosto-oikeutta käytetään Lapissa todella vähän varsinkin syrjäisissä kunnissa kun taas isommat kunnat ja kaupungit ovat aktiivisempia käyttämään etuosto-oikeutta.

Avainsanat etuosto-oikeus, kiinteistökauppa, maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Study Programme in Land Survey-  
ing Engineering  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Valte Maaninka	Year	2022
<b>Supervisor</b>	Tommi Uusimäki		
<b>Commissioned by</b>	Lapland university of applied sciences		
<b>Subject of thesis</b>	The Use of the Pre-emption Right in the Municipalities of Lapland		
<b>Number of pages</b>	32		

---

The purpose of this thesis study was to explore the right of pre-emption and its use in the municipalities of Lapland during the last ten years.

This thesis consists of two parts – theoretical part and research part. The theoretical part explores the right of pre-emption in general. Relevant literature and legislation were used as source material. The research part was based on the results of a survey that was sent to every municipality. The real estate transactions were processed and researched based on the survey and the administrative regulations of the municipalities.

The research part showed that six municipalities have used the right of pre-emption during the last ten years in 14 real estate transactions in total. The cost of purchased land was quite profitable in average. The right of pre-emption is used quite little in Lapland, especially in remote municipalities. The most active users of the pre-emption right were Rovaniemi and Kittilä during the ten-year period.

**Key words**                      the right of pre-emption, property transaction, Land use and Building act (MRL)

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	6
2 YLEISTÄ TIETOA ETUOSTO-OIKEUDESTA .....	8
2.1 Etuostolaki .....	8
2.2 Etuosto-oikeuden tarkoitus .....	9
2.3 Etuosto-oikeus Suomessa .....	10
3 KUNNAN ETUOSTO-OIKEUDEN KÄYTTÄMISEN EDELLYTYKSET.....	11
3.1 Perusedellytykset etuosto-oikeudelle.....	11
3.1.1 Kiinteistökauppa ja pinta-alavaatimus .....	11
3.1.2 Maankäytön suunnitelma .....	12
3.1.3 Yhdyskuntarakentaminen, virkistys- ja suojelutarkoitus .....	12
3.2 Etuosto-oikeuden estävät tekijät .....	13
3.2.1 Pinta-alarajoitus ja sukulaisuus .....	13
3.2.2 Muita ehtoja.....	14
3.3 Etuostomenettely .....	15
4 KYSELYTUTKIMUS .....	16
4.1 Kyselyn taustaa .....	16
4.2 Kuntien periaatteet ja hallintosääntö .....	17
4.3 Etuostokaupat.....	20
5 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	28
LÄHTEET .....	31

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
MML	Maanmittauslaitos
KHO	Korkein hallinto-oikeus

## 1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä perehdytään kuntien ja kaupunkien etuosto-oikeuden käyttöön Lapin maakunnan alueella. Toimeksiantaja Lapin ammattikorkeakoulu näkee aiheen tarpeellisena, jotta voidaan saada tietoa kyseisen toimenpiteen käytöstä ja perusteista maakunnassamme. Tällaista vastaavaa työtä ei ole aiemmin Lapin maakunnan alueelta tehtynä, vaikka muualta tällaisia tutkimuksia on tehty. Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta, jossa käydään läpi kunnan etuosto-oikeutta ja tutkimuksesta kyseisen oikeuden käytöstä Lapin maakunnan alueella. Toimeksiantajana on Lapin ammattikorkeakoulu.

Lapin ammattikorkeakoulu ei tietenkään ole ainoa selvityksestä hyötyvä taho, vaan tästä voi olla todellista hyötyä myös muille tekijöille alalla. Tämä aihe on hyödyllinen, koska etuosto-oikeus on tärkeä maanhankintakeino kunnille ja etuosto-oikeus on usein kiistelty asia kiinteistön ostajan ja kunnan välillä jolloin tutkimuksen tekeminen on aiheellista. Samalla myös asianosaiset voivat tämän dokumentin kautta perehtyä siihen, millaisia tapauksia ja niiden käsittelyitä on esiintynyt muualla.

Etusto-oikeus on kunnan oikeus lunastaa kunnassa sijaitseva kaupan kohteena oleva kiinteistö samoilla sopimusehdoilla kuin kauppakirjassa eli kunta tulee siis ostajan sijaan. Kunnan käyttötarkoituksena kiinteistölle tulee olla yhdyskuntarakentaminen tai käyttö virkistys- tai suojelutarkoitukseen. Etuostolaki määrittää etuosto-oikeutta eli se oikeuttaa ja rajoittaa kunnan toimenpiteitä etuoston suhteen. Etusto-toimenpide on lunastustoimenpidettä lievempi, koska siinä ostajalla ei ole myyntipakkoa, vaan hän on lähtökohtaisesti halukas myymään kiinteistön.

Opinnäytetyö koostuu kahdesta osasta, jotka ovat teoriaosuus ja tutkimusosuus. Teoriaosuudessa käsittelen etuosto-oikeutta yleisesti ja etuostolakia. Tutkimusosuudessa käsittelen Lapin kuntiin lähettämäni kyselyä ja siihen saatuja vastauksia.

Tämän opinnäytetyön kysymyksenasetteluun liittyy kolme kysymystä, joihin saadaan vastaus työn pohjalta.

- Kuinka usein etuosto-oikeutta käytetään?
- Millaisissa tilanteissa sitä käytetään?
- Millainen käytäntö on etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisissä?

Kysymykset on saatu toimeksiantajalta ja niiden perusteella olen määrittänyt opinnäytetyön käsittelyn rajaukset. Olen myös käsitellyt muita kysymyksiä, jotka asettuvat tämän rajauksen sisälle. Esimerkiksi kyselyssä olevat kysymykset ovat tällaisia.

Kyseiseen aiheeseen on perehdytty aiemmin ainakin näissä kolmessa opinnäytetyössä. Metropolia ammattikorkeakoulussa Jouni Kahila on kirjoittanut etuosto-oikeuden käytöstä Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueella. Toinen on Lapin AMK:sta Aki Pippolan työ Maanhankinnan rajoitukset Suomessa. Molemmat työt ovat perehtyneet etuosto-oikeuteen.

Kahila on toteuttanut työnsä samasta aiheesta kuin tämä työ toteutetaan. Kahilan on käsitellyt työssään aihetta kattavammin, koska se on ylemmän ammattikorkeakoulun tutkintotyö. Kolmannessa työssä Tiina Kurkkio on kirjoittanut kiinteistökaupan erityispiirteistä Lapissa. Työ perehtyy osaltaan myös etuosto-oikeuteen ja etuostolakiin sekä etuoston vaikutukseen kiinteistökaupoissa.

## 2 YLEISTÄ TIETOA ETUOSTO-OIKEUDESTA

### 2.1 Etuostolaki

Kuntien ja kaupunkien etuosto-oikeuden perustana on etuostolaki. Se määrittää etuoston käyttöä ja sen mukaan tulkitaan tilanteet, joissa joudutaan esimerkiksi riitaisuuden takia oikeuskäytäntöihin. Usein etuostomenettely voidaan hoitaa ilman oikeuskäytäntöjä. Laki siis mahdollistaa ja rajaa etuosto-oikeutta. Etuostolaki on suhteellisen kompakti kokonaisuus ja se on helppo hahmottaa vähemmän lakia tutkineellekin. Etuosto-oikeus ja sen käsittely on kuitenkin usein monimutkainen asia, koska ostajan tekemät valitukset usein pitkittävät prosessia oikeudessa. Valitukset eivät mene kuitenkaan useinkaan läpi.

Etuostolaki on ollut käsiteltävänä hallituksen esityksessä jo vuonna 1974. Ensimmäinen laki tuli väliaikaisesti voimaan vuonna 1975. Laki korvattiin 1.10.1977 voimaan tulleella lailla. Lakia on muutettu ja siihen on lisätty asetuksia useita kertoja ja viimeisin lisäys on tullut voimaan vuoden 2020 alusta. Lakia oli täydennettävä aluksi paljonkin, koska se ei pystynyt muodostamaan aukottomasti toimivaa oikeutta kunnille, eikä ostajan ja myyjän oikeuksia pystytty takaamaan. Lakia muutettiin vuonna 1982 merkittävästi kattamaan myös virkistys- ja suojelutarkoitukseen tehtävät etuostokaupat. (Kahila 2018, 6.)

Etuostolaissa on tapahtunut paljon muutoksia vuosikymmenten aikana. Alla listattuna muutokset aikajärjestyksessä:

- Vuonna 1982 etuosto-oikeuteen lisättiin suojelu- ja virkistyskäyttöä varten tehtävät kaupat.
- Vuonna 1988 muutettiin pääkaupunkiseudun pinta-alarajoituksia etuostossa.
- Vuoden 1989 käsittelyssä tarkennettiin valitusviranomaisen ohjeita ja laajennettiin yhdyskuntarakentamista koskemaan asuinrakentamisen lisäksi muutakin rakentamista.



- Vuoden 1990 lisäyksellä pyrittiin estämään etuosto-oikeuden kiertämistä. Pääkaupunkiseudun käyttötarkoitusedellytys palautettiin ja vaatimus kaavoitustilanteesta poistettiin.
- Vuonna 1992 pääkaupunkiseutu vapautettiin käyttötarkoitusta vaativista. Kiinteistön lainhuudattamista helpotettiin tilanteissa, joissa etuosto-oikeutta ei ole.
- Vuonna 1995 lakiin lisättiin myyjän ilmoitusvelvollisuus kiinteistökaupan ehtoista kunnan niitä pyytäessä. Lisäksi tarkennettiin lainhuudatuksen aikoja.
- Vuonna 1999 mahdollistettiin etuosto-oikeuteen liittyvä kehittämisalue kunnille eli etuosto ilman pinta-alarajoitusta.
- Vuonna 2005 mahdollistettiin etuosto myös valtion myymiin kiinteistöihin tietyin rajoituksin.

Vuosina 2009, 2013 ja 2015 tehtiin pieniä muutoksia mm.

oikeudenkäyntipaikkaan, kaupan ehtojen ilmoittamisesta ja valitusluvasta hallinto-oikeuteen. (Kahila, 2018, 6-7.)

Viimeisin muutos lakiin astui voimaan vuonna 2020. Muutoksessa laista poistettiin 2. momentti valitusluvasta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Silloinen 3. momentti korvasi poistuvan momentin.

## 2.2 Etuosto-oikeuden tarkoitus

Etuoosto-oikeudella luotiin kunnille väline hankkia maata helpommin. Tarkoituksena oli, että strategiset ja merkittävät kiinteistöt ja maa-alueet saataisiin paremmin yhteiskäyttöön. Alunperin etuosto-oikeutta voitiin käyttää ainoastaan yhdyskuntarakentamiseen, mutta myöhemmin vuoden 1982 lakiuudistus mahdollisti myös suojelu- ja virkistystarkoituksessa tehtävät kiinteistökaupat etuosto-oikeudella. Laki määrää kuitenkin, että Helsingin, Vantaan, Espoon ja Kauniaisten alueella etuosto-oikeuteen ei vaadita erityistä käyttötarkoituksen määrittämistä. (Kasso 2010, 177-180.)

Laissa ei ole määritetty tarkkaa ajankohtaa etuoston tavoitteen toteuttamiselle, eikä toteutusta edellytetä tehtäväksi välittömästi. Kuitenkin kiinteistön käyttö on määrätty toteutettavaksi alueen maankäytöstä ja itse hankkeesta riippuen mahdollisimman nopeasti. Tämä siis tarkoittaa sitä, että alueiden hankkiminen etuostolla vain maareserviksi ei ole lain mukaista. Etuoston väärinkäytöstä säädetään siten, että etuostopäätöstä tulee noudattaa hankkeen toteuttamisessa ja etuostoa ei saa käyttää muihin kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin. (Kuntaliitto 2021.)

### 2.3 Etuosto-oikeus Suomessa

Etustolaki tuli voimaan Suomessa vuonna 1975. Sen jälkeen etuosto-oikeutta on käytetty vaihtelevasti ja suhteellisen vähän. Lakia ja oikeutta etuostoon on jopa pohdittu poistettavaksi käytöstä tarpeettomana. Kuitenkin se on kunnille tärkeä maanhankinnan keino. Ruotsissa etustolaki on poistettu käytöstä vuonna 2010, koska etuostoa ei pidetty enää tarpeellisena. (Kahila 2018, 4.)

Nykyisin myös valtiolla on tietyissä tilanteissa kiinteistökaupoissa etuosto-oikeus. Nämä tilanteet liittyvät maanpuolustuksellisesti merkityksellisiin kauppoihin sekä kansalaisten ja valtion yleisen turvallisuuden takaamiseen. EU:n tai Euroopan talousalueen ulkopuolisen yhteisön tai ulkopuolisen valtion kansalaisen täytyy hakea lupa kiinteistön hankkimiseksi. Laki tästä etuosto-oikeudesta ja kiinteistökauppojen luvanvaraisuudesta on tullut voimaan 1.1.2020 alkaen. (MML 2019.)

### 3 KUNNAN ETUOSTO-OIKEUDEN KÄYTTÄMISEN EDELLYTYKSET

#### 3.1 Perusedellytykset etuosto-oikeudelle

##### 3.1.1 Kiinteistökauppa ja pinta-alavaatimus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnan alueella sijaitsevassa kiinteistökaupassa. Kiinteistökaupan määritelmä: *”Kiinteistönkauppana pidetään sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan EOL 2.2 §.”* Kiinteän omaisuuden vaihto tai lahja ovat siten etuosto-oikeuden ulkopuolella. Kiinteistökaupan esisopimusvaiheessa kunnalla ei vielä ole etuosto-oikeutta, vaan vasta varsinaisen sopimuksen teon jälkeen. (Kuntaliitto 2021.)

Etuoosto-oikeudelle on olemassa vaadittu kiinteistön vähimmäispinta-ala. Jos myytävän kiinteistön tai kiinteistöjen pinta-ala on pienempi kuin 5000 m<sup>2</sup> tai Helsingin, Vantaan, Espoon tai Kauniaisten kunnissa alle 3000 m<sup>2</sup>, ei etuosto-oikeutta kunnalla ole. (Etuostolaki 608/1977 5§.)

On kuitenkin olemassa MRL 132/1999 110 §:ssä määritetty kunnan kehittämisalue, jossa etuostoa voidaan käyttää alle 5000 m<sup>2</sup> tai pääkaupunkiseudulla alle 3000 m<sup>2</sup> kokoisissa kiinteistökaupoissa. Tämä kehittämisalue on kunnan määrittämää erityistä aluetta, jossa tarve erityisille kehittämistarpeille on määrätty enintään 10 vuodeksi. Kehittämisalueen tarkat määritelmät ja perusteet on kirjattu lakiin MRL 132/1999 110 §.

Etuostolain 608/1977 2.§ mukaan myyjällä on velvollisuus kunnan kehoituksesta ilmoittaa kaikki kiinteistökaupan ehdot kunnalle. Tällä momentilla pyritään nimenomaan siihen, että myyjä ilmoittaa myös mahdolliset kauppakirjan ulkopuoliset ehdot kunnalle. Tämän laiminlyömisestä johtuu ilmoittamattomien ehtojen pätemättömyys, eikä niihin voi siten enää myöhemmin vedota. Tietojen ilmoittamiselle annetaan kehotuksen jälkeen määräpäivä. (Kuntaliitto 2021.)

### 3.1.2 Maankäytön suunnitelma

Etuosto-oikeuden perustana on usein maankäytön suunnitelma. Etuoston kohteen käyttötarkoituksen tulee olla yhdyskuntarakentaminen tai virkistys- tai suojelutarkoitus. Pääkaupunkiseudulla voidaan etuosto-oikeutta kuitenkin käyttää ilman yllä mainittuja käyttötarkoituksen vaatimuksia. Kuntien asema- ja yleiskaavatilanne ei vaikuta etuostopäätöksiin.

Merkittävää etuoston kannalta on, että etuostopäätöksessä selvitetään ja perustellaan kiinteistön käyttötarkoitukset riittävän hyvin. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi maa- ja metsätalousalueeksi kaavoitettu alue voidaan etuostossa ottaa muuhun Etuostolaissa tarkoitettuun käyttöön. (Kuntaliitto 2021.)

### 3.1.3 Yhdyskuntarakentaminen, virkistys- ja suojelutarkoitus

Etuostolaissa vaadittu yhdyskuntarakentaminen on määritelty laissa tarkoittamaan asunto-, liike-, teollisuus- ja julkisrakentamista sekä liikenne- ja puistorakentamista. Kunnan ei tarvitse olla toteuttava taho, vaan alueita voidaan luovuttaa kolmannelle osapuolelle yhdyskuntarakentamiseen. Virkistys- ja suojelutarkoitukseen etuostoa voidaan käyttää kaavoituksen, virkistys- tai suojelusuunnitelman tai esimerkiksi virkistys- tai suojelutarvetta osoittavien selvitysten perusteella. (Kuntaliitto 2021.)

Etuosto-oikeutta ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun, kuin laissa tarkoitettuun tarkoitukseen. Esimerkiksi jonkin yksityisen toiminnan estämiseksi ei voida etuostoa käyttää ilman muuta hyväksyttävää perustetta. (Kuntaliitto 2021.)

Etuostoa voidaan soveltaa kaupassa, jossa on kyse määräosan tai -alan kaupasta. Etuostolaissa määräosa on määritetty käsiteltäväksi samalla tavalla kuin kiinteistön kaupat. Myös erikseen luovutettu määräala sisältyy samalla

tavalla etuoston piiriin. Määräosan pinta-ala on määräosaa vastaava suhteellinen osa kiinteistön pinta-alasta. (Etuostolaki 608/1977 4§.)

## 3.2 Etuosto-oikeuden estävät tekijät

### 3.2.1 Pinta-alarajoitus ja sukulaisuus

Pinta-alarajoitus on edellytyksistä selkein ja yleisin etuostoa niin oikeuttava, kuin rajaavakin tekijä kiinteistön kunnan sisäisen sijainnin ohella. Kuten aiemmin on kohdassa 3.1.2 mainittu, on etuostolla hankittavan kiinteistön vähimmäispinta-ala 5000 m<sup>2</sup> ja pääkaupunkiseudulla 3000 m<sup>2</sup>. (Etuostolaki 608/1977 5§.)

Pinta-alarajoitukseen liittyy lisäehto, jonka mukaan kaupantekovaiheessa tehtävän pinta-alan laskennassa huomioidaan saman myyjän ja saman ostajan kahden viimeisen vuoden aikaiset kiinteistökaupat saman kunnan alueella. Myöskin samojen henkilöiden enimmäisomistuksessa olevien yhteisöjen tekemät kaupat sekä kolmannen osapuolen välityksellä tehdyt kaupat huomioidaan.

Jos yllämainittujen ehtojen mukaisten kiinteistökauppojen yhteenlaskettu pinta-ala ylittää pinta-alarajoituksen, voidaan etuostoa käyttää. Kuitenkin etuosto-oikeus koskee vain toista myöhemmin tehtyä kiinteistökauppaa. Tällä lainkohdalla pyritään erityisesti puuttumaan tapauksiin, joissa etuostoa yritetään kiertää. (Etuostolaki 608/1977 5§.)

Jos samassa kiinteistökaupassa on myyty kahden tai useamman kunnan alueella sijaitsevia kiinteistöjä, etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella on suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta. (Etuostolaki 608/1977 3 §.)

Sukulaisuuden takia etuosto-oikeutta ei ole sellaisessa tilanteessa, jossa myyjänä on ostajan puoliso tai muu sellainen henkilö, joka voisi periä myyjän

perintökaaren 2 ja 4 luvun mukaisesti, tai tällaisen henkilön puoliso (Etuostolaki 608/1977 5§). Jos kaupan kohde luovutetaan tällaiselle henkilölle ja muulle henkilölle yhteisesti, niin voidaan silloin etuosto-oikeutta käyttää (Kuntaliitto 2021).

Avioliiton ulkopuolella tai avoliitossa syntyneen lapsen perintöoikeuden edellytyksenä on isyyden vahvistaminen tai tunnustaminen isyyslaissa säädetyllä tavalla. Ottolapsen perimysjärjestys on vastaavanlainen kuin rintaperillisellä, lapsi perii vanhempansa, vanhemmat lapsen tai lapsen omat jälkeläiset perivät hänet. (Kuntaliitto 2021.)

### 3.2.2 Muita ehtoja

Etuosto-oikeutta ei ole sellaisessa yhteydessä, jossa myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. (Etuostolaki 608/1977 5 §.)

Pakkohuutokaupan ehdoista on ollut tulkinnallista eroavaisuutta Kuntaliiton ja Maanmittauslaitoksen kirjaamislakimiehen välillä liittyen siihen, kun kiinteistö myydään pakkohuutokaupassa vapaalla myynnillä. Kuntaliiton ohjeen mukaan ulosottokaaren 5. luvun 77 §:n mukainen muu vapaa myynti on etuosto-oikeuden alaista. (Kahila 2018, 10.)

Etuostolain 6 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei ole silloin, kun sen käyttämistä on pidettävä kohtuuttomana. Asian käsittelyssä on otettava huomioon ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, joiden mukaan etuoston käyttö olisi kohtuuton. (Etuostolaki 608/1977 5§.)

Jos kiinteistökaupan ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, ei kunnalla ole etuosto-oikeutta. Aiemmin Etuostolain 5 §:ssä oli kohta valtion erityisasemasta myyjänä, mutta nykyisin lainkohta koskee vain valtiota kiinteistöjen ostajana.

Valtion omistaman yksityisoikeudellisen yhteisön, kuten osakeyhtiön, kiinteistöjen myynnit ovat kunnan etuosto-oikeuden piirissä. (Kuntaliitto 2021.)

### 3.3 Etuostomenettely

Kunnan etuosto-oikeuden käyttö ja sen käsittely kunnassa alkaa siitä, kun kunta saa tiedon kaupanvahvistajalta kiinteistökaupasta. Kunnalla on mahdollisuus tehdä ennakkoilmoitus siitä, käyttääkö se etuosto-oikeutta. Tämä voi tapahtua kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä tai kunnan omasta tahdosta, mutta kunnalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta antaa ilmoitusta. Ilmoitus voi olla maksullinen kiinteistönomistajalle kunnasta riippuen. Ilmoitus sitoo kuntaa kahden vuoden ajan. (Etuostolaki 608/1977 8 §.)

Kun kunta on saanut tiedon kiinteistön kaupasta, tulee sen kolmen kuukauden kuluessa ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle etuoston käytön päätöksestä. Jotta kunta saisi tietoonsa kaikki mahdolliset kiinteistönluovutukset, on kaupanvahvistajan toimitettava myös määräalojen luovutuksista tiedot kohdekuntaan.

Kunnilla on oma hallintosääntönsä, jonka perusteella hallinnolliset päätökset tehdään. Kunnanjohtaja ja -hallitus ovat usein suuressa osassa päätöksenteossa ja niin on usein etuosto-oikeudenkin suhteen.

## 4 KYSELYTUTKIMUS

### 4.1 Kyselyn taustaa

Kyselytutkimuksen tarkoituksena oli selvittää Lapin kuntien etuoston käyttöä ja hallintosäännön siitä antamia linjauksia kuntakohtaisesti. Kysely on toteutettu koulun käyttämällä Webropol-ohjelmalla ohjaajien tukemana. Aluksi lähetettiin sähköpostilla tiedusteluviesti kaikkiin Lapin 21 kuntaan ja siihen vastasi 11 kuntaa. Kunnista Ylitornio vastasi viestiin, että heillä ei ole ikinä etuostoa käytetty ja he eivät näe vastaamista tarpeellisena, joten kunta poistettiin lähetyslistalta.

Kysely lähetettiin sähköpostitse kaikkiin kuntiin ja vastauksia alkoi tulla varsin hitaasti, joten kuntiin jouduttiin ottamaan yhteyttä puhelimitse ja muistuttamaan vastaamisesta. Niiden puheluiden tiedot kirjattiin ylös, joissa vastattiin kysymyksiin suoraan ja tiedot liitettiin työhön. Vastauksia jouduttiin keräämään ja muistuttelemaan vastaajia vielä pari kuukautta kyselyn lähettämisen jälkeen. Monilla kysely oli hukkunut sähköpostiin ja tärkeämpien asioiden alle, mikä on sinänsä ymmärrettävää, vaikka se aiheuttikin lisätyötä.

Kysely koostui neljästä kysymyksestä:

- Kuka henkilö tai mikä hallinnon elin kunnassanne hoitaa etuosto-asioita?
- Mitkä ovat etuoston linjaukset ja kuka niistä päättää?
- Onko kunnassanne käytetty etuosto-oikeutta viimeisen 10 vuoden aikana?
- Kerro tähän kiinteistökaupoista, joissa käytetty etuostoa. Tapauksen paikka, aika ja lyhyt kuvaus kaupasta (osapuolet, maa-alue, kauppahinta jne.) Myös etuoston perumiset lyhyesti.

Kyselyyn vastaajat olivat enimmäkseen kuntiensä teknisen puolen johtajia. Lisäksi vastaajissa oli maankäyttöpäälliköitä, kaupungin geodeetteja, kehitysjohtajia ja toimitusinsinöörejä.



## 4.2 Kuntien periaatteet ja hallintosääntö

Tähän osioon kirjataan kyselytutkimuksen perusteella saadut tiedot kuntien etuostomenettelystä. Myöhemmässä osiossa kerrotaan etuostotapauksista yksilöllisesti.

**Enontekiön** kunnassa tekninen johtaja esittää etuostoon liittyviä kauppoja elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi ja kunnanhallitus päättää tehdäänkö etuostoa. Enontekiön kunta ei ole käyttänyt etuosto-oikeutta ollenkaan lain voimassaolon aikana.

**Inarin** kunnassa tekninen johtaja ja kunnanhallitus yhdessä hoitavat etuostoasioita. Kunnassa ei ole tehty etuoston suhteen selkeitä linjauksia, koska sitä on käytetty harvoin, kunnan historiassa muutaman kerran. 10 vuoden sisään on tehty yksi etuostokauppa. Kunnassa on valmistumassa maapoliittinen ohjelma, joka jatkossa ohjaa maanhankintaa, kuten etuostoa.

**Kemin** kaupungissa kaupungingeodeetti hoitaa etuosto-asioita. Geodeetti päättää etuoston käyttämättä jättämisestä ja kaupunginhallitus tekee päätöksen käyttämisestä. Kaupungingeodeetille kuuluu siis arvio siitä, käytetäänkö etuosto-oikeutta vai ei. Linjauksena etuostolle Kemissä on se, että etuostoa voidaan käyttää, jos kohteena on raakamaa-alue. Kemin kaupunki ei ole käyttänyt etuosto-oikeutta 10 vuoden ajanjakson aikana.

**Kemijärven** kaupungissa etuostopäätökset etenevät saman suuntaisesti kuin Kemissä. Kaupungingeodeetti hoitaa etuostoasioita omalla teknisellä vastuualueellaan. Kaupungingeodeetti tekee käyttämättä jättämispäätökset ja kaupunginhallitus tekee päätöksen, jos etuostoa käytetään. Kemijärvellä on käytetty etuosto-oikeutta kerran kiinteistökauppaan.

**Keminmaan** kunnassa kunnahallitus voi käsitellä etuostoasioita, mutta päätöksenteko on delegoitu kunnanjohtajalle. Kunnassa etuoston mahdollisuus

on mainittu yhtenä keinona maapoliittisessa ohjelmassa. Mahdolliset etuoston käytön esitykset etenevät kunnanhallituksen kautta valtuustoon asti. Keminmaassa ei ole käytetty etuostoa. Yhden kerran on virkamiesten taholta etuostoa esitetty käytettäväksi vuonna 2019 yleiskaava-alueella, josta kunta on hankkinut aktiivisesti raakamaata. Kunnanhallitus ei kuitenkaan silloin nähnyt etuostoa tarpeelliseksi.

**Kittilässä** etuostoasioita hoitaa ja käsittelee kunnan maanmittausteknikko. Etuosto on mahdollista jos kiinteistö on sopivan hintainen ja hyvällä sijainnilla. Etuostolle suotuisia alueita ovat Levin matkailukeskus ja Kittilän kirkonkylä. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kunnanhallitus. Kittilässä on tehty kolme kiinteistökauppaa etuostolla viimeisen 10 vuoden aikana.

**Kolarin** kunnassa kunnanjohtaja ja maankäyttöinsinööri valmistelevat mahdollisia etuostotapauksia. Kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto ovat päättävässä roolissa tapauksissa. Etuostoa käytetään tarpeen mukaan. Toistaiseksi sellaista tarvetta ei ole kunnassa tullut 10 vuoden aikana, jotta etuosto olisi toteunut. Yhden kerran aiemmin on etuoston käyttöä esitetty.

**Muonion** sekä **Pelkosenniemen** kunnissa kunnanhallitus käsittelee etuostoasiat ja päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä. Muoniossa etuostosta ei ole tehty erillisiä linjauksia, koska tarvetta käytölle ei juuri ole. Mahdollinen käsittely selvitetään tapauskohtaisesti. Muonion ja Pelkosenniemen kunnissa ei ole käytetty etuosto-oikeutta.

**Pellon** kunnassa etuostoasiat kuuluvat kunnanjohtajan, elinvoimajohtajan ja teknisen johtajan vastuualueelle. Mahdollisia alueita kaupoille voisi olla kunnan elinvoiman kannalta tärkeät alueet. Pellon kunnanhallitus päättää etuoston käyttämisestä. Pellon kunta ei ole käyttänyt etuosto-oikeuttaan ainakaan viimeiseen 30 vuoteen.

**Posion** kunnassa Toimintaympäristöpalvelut hoitaa etuosto-asioita. Hallintosäännön mukaan päätösvastuu on annettu palvelujohtajalle, jossa on kyse nimenomaan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä. Kyselyn

vastausten perusteella Posiolla ei ole tehty etuostokauppoja 10 vuoden aikana. Ennestään oli kuitenkin tiedossa, että Posion kunta on tehnyt Kirintövaarassa etuostolla tonttikaupan vuonna 2017. Tonttikaupasta löytyy uutinen Lapin Kansan nettisivuilta. Selvitin asiaa myöhemmin kunnasta ja he antoivat lopulta tiedoksiannon sähköpostitse, jossa oli kauppojen pöytäkirjat liitteinä.

**Ranuan** kunnassa etuostoasioita hoitaa ja niistä päättää kunnanjohtaja. Koska etuosto on kunnassa äärimmäisen harvinainen maanhankinnan keino, niin varsinaista linjausta asiasta ei ole tehty. Etuostokauppoja ei ole 10 vuoden ajalta.

**Rovaniemen** kaupungissa kaupunginhallitus vastaa etuosto-oikeuden käyttämisestä lain mukaisesti. Päätöksen etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tekee kaupungingeodeetti. Etuostoa käytetään maapoliittisen ohjelman mukaisesti strategisesti tärkeillä alueilla. Ensisijaisesti pyritään maata hankkimaan vapaaehtoisin kaupun, mutta tarvittaessa käytetään etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeutta Rovaniemen kaupunki on käyttänyt useita kertoja kaupungin kasvualueilla ja keskeisillä virkistysalueilla. Lapin kunnista Rovaniemellä on etuostoa käytetty useimmin.

**Sallan** kunnassa maankäyttöinsinööri ja muut virkamiehet hoitavat etuostoasioiden käsittelyä ja kunnanhallitus tekee lopulliset päätökset asiasta. Etuosto-oikeutta ei ole käytetty Sallassa 10 vuoden aikana.

**Savukosken** kunnassa kunnanjohtaja päättää etuosto-oikeuden käytöstä. Etuosto-oikeutta ei ole käytetty Savukoskella 34 vuoden aikana ollenkaan. Yhdessä kaupassa käyttöä on harkittu, mutta lopulta maa-alueet hankittiin eri paikasta vapaaehtoisella kaupalla.

**Simon** kunnassa Tekninen lautakunta tai -johtaja esittää etuostoa käytettäväksi.

Kunnanjohtaja tai -hallitus päättää etuosto-oikeuden käytöstä. Kunnassa ei ole käytetty etuosto-oikeutta 10 vuoden aikana.

**Sodankylän** kunnassa etuostoasioiden valmistelijoina toimii kehitysjohtaja ja kunnanjohtaja. Päättävänä toimielimenä toimii kunnanhallitus. Etuostoa kunnassa tehdään maankäyttöpoliittisen ohjelman ja yleiskaavojen perusteella. Tarkempia linjauksia tekee kunnanhallitus. Sodankylässä on käytetty etuosto-oikeutta kerran 10 vuoden ajanjaksolla vuonna 2019.

**Tervolan** kunnassa etuostoasioita hoitaa kunnanjohtaja. Kiinteistönluovutusilmoituksia seurataan kunnanjohtajan toimesta ja tarvittaessa esitetään osto kaava-alueisiin liittyviin kohteisiin. Etuoston käytöstä päättää kunnanhallitus. Tervolassa kyseistä oikeutta käytetään todella harvoin ja 10 vuoden aikana sitä ei ole käytetty kertaakaan.

Tornion kaupungissa maankäyttöinsinööri on kiinteistökauppojen asiantuntija. Kaupunginjohtaja tekee päätöksen käyttämättä jättämisestä ja kaupunginhallitus päättää käyttämisestä. Linjauksena etuoston käytölle on yleiskaavamerkintä ja kiinteistön hinta, jotka vaikuttavat etuostopäätökseen. Tornion kaupunki on käyttänyt kerran etuosto-oikeuttaan 10 vuoden aikana.

Utsjoen kunnasta ei saatu vastausta kyselyyn, eikä sieltä vastattu useisiin puhelisoittoihin. Kunnan hallintosäännöstä selviää, että kunnahallitus vastaa maankäytön strategisesta- ja yleissuunnittelusta. Kunnanjohtaja toimii asioiden esittelijänä valtuustolle.

#### 4.3 Etuostokaupat

Kyselyn perusteella selvisi, että Lapin kunnista kuusi on käyttänyt etuosto-oikeuttaan 10 vuoden aikana. Etuostolla on tehty Lapin maakunnassa yhteensä 14 kiinteistökauppaa 10 vuoden aikana. Tässä osiossa esittelen etuostokaupat kunnittain.

**Inarin kunta:** Inarin kunta on käyttänyt etuosto-oikeutta kerran 10 vuoden aikana. Tässä kiinteistökaupassa Inarin kunta käytti etuosto-oikeutta estääkseen soran oton taajaman läheisyydessä ja saadakseen maareservejä Ivalon taajaman kehittämiseen.

Taulukko 1. Inarin kunnan etuostokauppa

Kaupantekopäivämäärä:	5.9.2011
Kiinteistötunnus:	148-403-16-66
Päätös:	KHO 5.9.2013 taltio 2751
Kylä/kaupunginosa:	Ivalon taajama
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	914200 (91,42 ha)
Kauppahinta (€):	57 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,06
Myyjä:	Tornator Oy
Ostaja:	J.M. Kuusela Oy
Kaavatilanne:	Ivalon yleiskaava-alue

**Kemijärven kaupunki:** Kemijärven kaupunki on tehnyt yhden etuostokaupan 10 vuoden aikana. Kemijärven kaupunki osti puistoalueita etuosto-oikeudella Kallaanvaarasta melko läheltä keskustaa.

Taulukko 2. kemijärven kaupungin etuostokauppa

Kaupantekovuosi:	2011
Kylä/kaupunginosa:	Kallaanvaara
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	9000
Kauppahinta (€):	Noin 400
Myyjä:	Yhtiö
Ostaja:	Yksityinen

**Kittilän kunta:** Kittilän kunta on käyttänyt etuosto-oikeutta kolme erillistä kertaa 10 vuoden aikana ja kerran se osti kolme eri kiinteistöä kerrallaan.

Kolme erillistä lähekkäistä kiinteistöä myytiin samassa kaupassa, jolloin ne katsottiin samaksi luovutukseksi. Tällöin etuosto-oikeutta voitiin käyttää. Taulukoissa 3.- 5. Kittilän etuostokaupat.

Taulukko 3.

Kaupantekovuosi:	2011	2011	2011
Päätös:	Kh 28.6.2011	Kh 28.6.2011	Kh 28.6.2011
Kylä/kaupunginosa:	Levin ympäristö	Levin ympäristö	Levin ympäristö
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	3 800	4 900	8 600
Kauppahinta (€):	12 000	14 000	26 000
Yksikköhinta(€/m <sup>2</sup> ):	3,2	2,86	3
Myyjä:	Yhtiö	Yhtiö	Yhtiö
Ostaja:	Yksityinen	Yksityinen	Yksityinen
Kaavatilanne:	Kaikissa samoja kaavamerkintöjä	AP-alue, C-alue, VR-alue,	osittain MMV-alue

Taulukko 4.

Kaupantekovuosi:	2017
Päätös:	Kh 4.7.2017 §235
Kylä/kaupunginosa:	Levin ympäristö
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	31600
Kauppahinta (€):	245 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	7,75
Myyjä:	Osakeyhtiö
Ostaja:	Osakeyhtiö
Kaavatilanne:	Levin ympäristön osayleiskaava-alue, AT-1
Rakennukset:	Yleiskaavassa suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus
Hallinto-oikeuden päätös:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus 2017.

Taulukko 5.

Kaupantekovuosi:	2017
Päätös:	Kh 4.7.2017 §236
Kylä/kaupunginosa:	Levin ympäristö
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	12 100
Kauppahinta (€):	25 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	2,1
Myyjä:	Osakeyhtiö
Ostaja:	Yksityinen
Kaavatilanne:	Levin yleiskaavan VR-1 -alue
Rakennukset:	Vanhoja pieniä rakennuksia

**Posion kunta:** Posion kunta on käyttänyt etuosto-oikeuttaan kerran kaavatontin ostamiseen Kirintövaarasta. Kaupan syynä oli tilan myyminen vapaana kaikista velvoitteista ja rasituksista. Posion kunta on myynyt tonttejaan alueella siten, että ostaja sitoutuu osallistumaan alueen latumaksupooliin. Koska myyjä ei sisällyttänyt näitä velvoitteita kauppaan, oli kunnan perusteltua lunastaa tontti etuosto-oikeudella.

Taulukko 6. Posion etuostokauppa

Kaupantekopäivämäärä:	8.5.2017
Kiinteistötunnus:	614-416-32-52
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	1 516
Kauppahinta (€):	2 300
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	1,52
Kaupan osapuolet:	Yksityiset
Uutinen aiheesta:	Lapin Kansa 2017. Latuvelvoitteen puute kumosi tonttikaupan Posiolla.

Posion kunnassa on myös aiemmin vuonna 2009 tehty iso etuostokauppa Mikkolan tilasta, johon kuului yhteensä 119 hehtaarin verran alueita keskustan läheisyydestä. Yksi paljon puhuttanut osa alueista on Jakkarasaaren alue, johon kunta myöhemmin kaavoitti asuintontteja. Tämä kauppa ei kuitenkaan sijoitu tutkittuun 10 vuoden ajanjaksoon.

**Rovaniemen kaupunki:** Rovaniemen kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeutta seitsemän kertaa 10 vuoden aikana. Taulukoissa 7.- 13. Rovaniemen etuostokaupat.

Taulukko 7. Rovaniemen kaupungin etuostokaupat

Kaupantekopäivämäärä:	14.11.2016
Kiinteistötunnus:	698-409-244-2
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	299 000 (29,9 ha)
Kauppahinta (€):	50 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,17
Kaupan osapuolet:	Tornator Oy/ yksityinen

Taulukko 8.

Kaupantekopäivämäärä:	19.11.2018
Kiinteistötunnus:	698-401-45-67
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	303 700 (30,37 ha)
Kauppahinta (€):	28 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,09
Kaupan osapuolet:	Yksityiset

Taulukko 9.

Kaupantekopäivämäärä:	17.12.2018
Kiinteistötunnus:	määräala 698-409-14-208
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	97 000 (9,7 ha)
Kauppahinta (€):	14 800
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,15
Kaupan osapuolet:	Yksityiset



Taulukko 10.

Kaupantekopäivämäärä:	19.8.2019
Kiinteistötunnus:	määräala 698-409-22-156
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	1 560 000(156 ha)
Kauppahinta (€):	350 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	4,46
Kaupan osapuolet:	Yksityiset

Tässä alla olevassa kaupassa Rovaniemen kaupunki joutui käymään etuoston läpi oikeusteitse, koska ostaja oli tyytymätön etuostopäätökseen. Oikeuden päätöksen perusteella kaupungilla oli perusteet etuoston käytölle. Tästä tuli uutisoitu ja tunnettu tapaus alueella.

Taulukko 11.

Kaupantekopäivämäärä:	23.9.2019
Kiinteistötunnus:	698-401-2-131
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	285 300 (28,53 ha)
Kauppahinta (€):	25 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,09
Kaupan osapuolet:	Yksityiset
Uutinen kaupasta:	Hiltunen, V-P. 2021. Lapin Kansa.

Taulukko 12.

Kaupantekopäivämäärä:	12.4.2021
Kiinteistötunnus:	698-401-53-221
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	31 000 (3,1 ha)
Kauppahinta (€):	15 000
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,48
Kaupan osapuolet:	Yksityiset
Uutinen kaupasta:	Ruokangas, P. 2021. Yle.

Taulukko 13.

Kaupantekopäivämäärä:	16.8.2021
Kiinteistötunnus:	698-409-198-1
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	43 090 (4,3 ha)
Kauppahinta (€):	4 005
Yksikköhinta (€/m <sup>2</sup> ):	0,09
Kaupan osapuolet:	Yksityiset
Kaupunginhallituksen kokouksen pöytäkirja:	Rovaniemen kaupunki 2021.

Rovaniemen kaupungin etuostopäätökset ovat toisiinsa nähden melko samankaltaisia. Hintaluokka on suunnilleen samanlainen kaikissa kaupoista eli melko edullinen yksikköhinnaltaan. Rovaniemen kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeutta usein virkistyskäyttöön, kaava-alueiden perusteella kaavan mukaiseen käyttöön sekä sotilasalueiden läheltä Puolustuvoimien käyttöön.

**Tornion kaupunki:** Tornion kaupungissa etuosto-oikeutta on käytetty kerran. Kaupan kohde koostui saman tilan kolmesta osasta, joista yhteensä tuli alaksi 7811m<sup>2</sup>. Ostaja valitti Rovaniemen hallinto-oikeuden päätöksestä, mutta Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja pysytti etuosto-oikeuden.

Taulukko 14. Tornion kaupungin etuostokauppa

Kaupantekopäivämäärä:	26.4.2011
Tilanumero:	Katu-Puiston tila RN:o 8:47
Pinta-ala (m <sup>2</sup> ):	7 811
Kauppahinta:	Ei määritelty tarkasti. Samansuuruinen kuin muissa kaupungin tekemissä kaupoissa.
Kaavatilanne:	Asemakaava: Puistoalue
Kiinteistön tila:	Tilan määräosan kauppa
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös:	KHO: 2013:151

Etustokaupoissa Lapin alueella kiinteistöjen koot ovat usein suuria, useita tai kymmeniä hehtaareja. Tällöin etuosto-oikeuden kokorajoitus ei ole monissakaan kaupoissa estävä tekijä. Pinta-alaltaan pienin etuostokauppa tältä ajanjaksolta on ollut Tornioista alaltaan 7 811 m<sup>2</sup>, jossa luovutus koostui kolmesta erillisestä määräalasta.

## 5 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Etuoston käyttö Lapin maakunnassa on melko harvinaista ja useimpien kuntien vastauksissa ilmeni, että se on toisijainen maanhankintakeino vapaaehtoisen kaupan rinnalla. Useat Lapin kunnat kertoivat kyselyssä tai puhelimitse, että vapaaehtoiset kaupat ovat ensisijaisia ja se on yleisin kaupanteon menetelmä. Haastetta etuostokauppojen etsimiseen Lapin alueelta toi se, että suuressa osassa kunnista ei ole tehty kyseisiä kauppvoja kymmeneen vuosiin tai koskaan. Kahdessa kunnassa ei ole tehty edes selkeitä linjauksia asiasta. Lopulta Lapin 21 kunnasta joissakin oli harkittu etuoston käyttöä ja vain kuusi oli käyttänyt etuostoa 10 vuoden sisään.

Etuostokauppojen hinnoissa oli merkittäviä eroja. Esimerkiksi Kittilän kunta oli ostanut kiinteistöjä huomattavasti kalliimmalla yksikköhinnalla kuin Rovaniemen kaupunki. Tähän voi vaikuttaa se, että molempien kiinteistökaupat kohdistuivat hyvin eriarvoisille alueille, Kittilässä Leville ja Rovaniemellä kaupunkia ympäröiviin metsäalueisiin. Yleinen huomio etuostetuista kiinteistöistä on se, että ne ovat Lapissa melko edullisia hinnoiltaan. Kun vertaa Lapin etuostotapauksia pääkaupunkiseudulla tehtyihin etuostokauppoihin, voi todeta, että tonttien neliö- eli yksikköhinnat ovat siellä moninkertaisia (Kahila 2018, 53).

Etusto-oikeuden käyttö Lapin laajassa maakunnassa vaihtelee merkittävästi. Monet syrjäisemmät kunnat eivät ole käyttäneet etusto-oikeuttaan kertaakaan lain 46-vuotisen historian aikana. Suurimmat Lapin kunnat ovat Kemiä lukuun ottamatta käyttäneet etusto-oikeutta melko aktiivisesti. Kaikki etusto-oikeutta käyttäneet kunnat ovat Lapin suurimmasta päästä ja myöskin elinvoimaisimpia.

Lähes kaikki kunnat, joissa etuostoa on käytetty, ovat alueellisesti kasvavia kuntia. Niissä kunnissa on tarve hankkia maata palveluiden käyttöön. Sellaiset kunnat, joissa etuostoa ei ole käytetty, ovat syrjäisiä ja pienempiä niin sanottuja maaseutukuntia. Tästä voi päätellä, että etusto-oikeutta käyttää yleensä sellainen kunta, joka on muuttovoittoinen, kasvava kunta ja sillä on tarvetta maanhankinnalle etuoston kaltaisella lunastuskaupalla. Pelkästään

vapaaehtoisesti ei siis saada tehtyä riittäviä maanhankintoja, vaikka se onkin ensisijainen keino maanhankintaan.

Kahdessa etuostokaupassa Lapin alueella oli luovutus koostunut useammasta erillisestä kiinteistöstä. Tämän perusteella kiinteistöjä kauppaavat osapuolet eivät ainakaan kovin paljoa yritä jakaa kiinteistöjään pienemmiksi välttääkseen etuostoa. Nykyisin Etuostolaki tällaisia toimia vastaan onkin hyvin vedenpitävä.

Lapin alueella suurin osa etuostokaupoista oli raakamaakauppoja eli rakentamatonta maata. Vain joissakin myydyistä kiinteistöistä oli vanhoja rakennuksia tai muuta rakentamista. Useat kunnat kertoivat mahdollisten kauppojen kohdistuvan raakamaahan, mikä on etuostolle tyypillistä.

Taulukko 15. Koonti Lapin maakunnassa 10 vuoden aikana tehdyistä etuostokaupoista

Kunta/kaupunki	Kauppojen määrä	Pinta-ala yht. Ha	Kauppahinta yht. €	Keskimääräinen neliöhinta €
Inari	1	91,42	57 000	0,06
Kemijärvi	1	0,9	400	0,04
Kittilä	3	21,6	287 300	1,3
Rovaniemi	7	261,9	486 805	0,19
Posio	1	0,15	2 300	1,52
Tornio	1	0,78	Ei tarkkaa tietoa	Ei tietoa
<b>Yhteensä</b>	<b>14</b>	<b>375,97</b>	<b>833 805</b>	<b>0,22</b>

Kittilässä on tehty Lapin yksikköhinnaltaan kallein kauppa, jossa hinta oli 7,75 €/m<sup>2</sup>, joka erottuu selkeästi kaikista muista kaupoista. Kaupan alue Levin ympäristö on matkailu- ja hiihtokeskuksena Lapin arvokkaimpia alueita. Kauppahinta 245 000 € on myös merkittävä. Ainoastaan Rovaniemellä on tehty yksi arvokkaampi kauppa 350 000 eurolla.

Taulukosta 15 nähdään kootusti kaikkien Lapin etuostokauppojen tiedot. Luvuista on jätetty pois Tornion kaupungin etuostokauppa, koska sen hintaa ei ole tiedossa kirjoittajalla. Kauppoja on tehty vähän, mutta pinta-alaltaan ne ovat keskimäärin suuria. Keskimääräinen neliöhinta eli yksikköhinta on todella alhainen. Tämän perusteella voi todeta, että raakamaa Lapissa on keskimäärin hyvin edullista.

Yleisesti etuoston käytön vähäistä määrää voi selittää kunnissa olevan ammattitaidon puute tai tietämättömyys maanhankintaan liittyvistä tarkemmista

yksityiskohdista ja mahdollisuuksista. Useimmissa pienissä Lapin kunnissa ei ole omaa maanmittausalan ammattiosaajaa. Suurin syy sille kuitenkin on maaseutukuntien kuihtuminen syrjäseuduilla. Silloin tarvetta maanhankinnalle ja kunnan oman alueen laajentamiselle ei juuri ole.

Tähän opinnäytetyöaiheeseen oli mielenkiintoista perehtyä kyselytutkimuksen avulla. Vaikka aihe oli ennakolta hyvin teoriapainotteinen, niin sitä oli lopulta mukava käsitellä. Myös se lisäsi mielenkiintoa, että aiemmin tästä aiheesta ei ole Lapissa tehty vastaavaa tutkimusta. Opinnäytetyöprosessi oli sujuva ja Lapin Ammattikorkeakoulun ohjaus oli kiitettävää. Lapin kuntien apu kyselytutkimuksen kautta oli merkittävä.

Opinnäytetyössä sen tavoitteet täyttyivät hyvin. Tavoitteenani oli luoda selkeä tutkimus etuosto-oikeudesta ja sen käyttämisestä Lapin maakunnassa. Tavoitteena oli myös suorittaa Maanmittausinsinöörin koulutuksen lopputyö hyvällä tasolla. Mielestäni onnistuin siinä, mutta se jää lopullisesti lukijan arvioitavaksi.

## LÄHTEET

Etuostolaki 5.8.1977/608

Hiltunen, V-P 2021. Hallinto-oikeus: Kaupunki sai käyttää etuosto-oikeutta matkailuyrittäjän metsäpalstaan Rovaniemen Pöyliövaarassa. Uutinen. Viitattu 14.1.2022 <https://www.lapinkansa.fi/hallinto-oikeus-kaupunki-sai-kayttaa-etuosto-oikeu/3369982>

Kahila, J. 2018. Etuosto-oikeuden käyttäminen Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeissa. Metropolia ammattikorkeakoulu. Maanmittaustekniikka. Opinnäytetyö, ylempi AMK.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino.

Korkein hallinto-oikeus 2013. Päätös valituksesta koskien Rovaniemen hallinto-oikeuden päätöstä etuostossa Torniossa. Viitattu 20.1.2022 <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1380173704899.html>

Korkein hallinto-oikeus 2018. Päätös etuosto-oikeusasiaa koskevasta valituksesta. Rovaniemi. Viitattu 15.1.2022 <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/muitapaatoksia/1522916466374.html>

Kuntaliitto 2021. Maapolitiikan opas. Viitattu 9.11.2021 <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/etuosto>.

Lapin Kansa 2017. Latuvelvoitteen puute kumosi tonttikaupan Posiolla. Uutinen. Viitattu 13.1.2022 <https://www.lapinkansa.fi/latuvelvoitteen-puute-kumosi-tonttikaupan-posiolla/79836>

Maanmittauslaitos 2019. Valtiolle tulee etuosto-oikeus kiinteistökauppoihin. Uutiset ja artikkelit. Julkaistu 27.12.2019. Viitattu 24.11.2021 <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/valtiolle-tulee-etuosto-oikeus-kiinteistokauppoihin>

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus 2017. Päätös Kittilän kunnan etuustoa koskevasta valituksesta. <http://dynasty.kittila.fi/kokous/20181698-9-1.PDF>

Rovaniemen kaupunginhallitus 2021. Pöytäkirja. Viitattu 19.1.2022.

<https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi->

[FI/Toimielimet/Kaupunginhallitus/Kokous\\_1682021/Etuustooikeuden\\_kayttaminen\\_kiinteistoa\\_\(140487\)](https://rovaniemi.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginhallitus/Kokous_1682021/Etuustooikeuden_kayttaminen_kiinteistoa_(140487))

Ruokangas, P. 2021. Rovaniemen kaupunginjohtaja: Kaupunki käyttää etuusto-oikeutta metsätilaan Ounasvaaralla. Rovaniemi: Yle. Viitattu 10.11.2021.

<https://yle.fi/uutiset/3-11871854>.

Sallinen, M. 2019. Kaupunki nappasi etuusto-oikeudella maata Napapiiriltä-kaupan hinta 350 000 euroa. Rovaniemi: Lapin Kansa. Viitattu 13.1.2022

<https://www.lapinkansa.fi/kaupunki-nappasi-etuusto-oikeudella-maata-napapiir/176884>