Mainostaulun alueen ostotatarjous /HVA-Service Ky

Yhdkultk 10.11.2026 § 148
292/10.00.02/2026

Valmistelija Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308

Muhoksen kunta on hankkinut 14.11.2023 tehdyllä kiinteistökaupalla omistukseensa määräalan kiinteistöstä 494-402-13-43 HANNULA ja kunnalla on lainhuuto kyseiseen kiinteistöön. Määräala sijaitsee Muhoksen Kirkonkylän taajamassa Koivikon alueella. Alueella sijaitsee HVA-Service Ky:n mainostaulu. Yhtiön oikeus käyttää aluetta perustuu aikaisemman maanomistajan kanssa vuonna 2014 tehtyyn maanvuokrasopimukseen.

HVA-Service Ky vetoaa kiinteistön aikaisemman omistajan kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen sisältyvään etuostoehtoon ja on esittänyt Muhoksen kunnalle ostotarjouksen noin 1 000 m²:n määräalasta, jolla sijaitsee yhtiön vuonna 2015 rakentama ja ylläpitämä mainostaulu.

Muhoksen kunnan ja kiinteistön omistajan välisessä Kauppakirjassa myyjä on vakuuttanut, ettei luovutettavaan alueeseen kohdistu rasitteita tai muita ostajan oikeuteen vaikuttavia sitoumuksia. Kaupan yhteydessä kunnan tiedossa ei ollut HVA-Service Ky:n vuokrasopimukseen sisältyvää etuostoehtoa. Kauppakirjassa myyjä on lisäksi ilmoittanut kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla saattaa olla vaikutusta ostopäätökseen.

HVA-Service Ky on myöhemmin toimittanut kunnalle jäljennöksen vuoden 2014 vuokrasopimuksesta ja siihen sisältyvästä etuostoehdosta. Jäljennöksestä on peitetty sovittu vuokran määrä, eikä tietoa ole toimitettu kunnalle pyynnöstä huolimatta. Kunnan käytettävissä olevien tietojen mukaan vuokrasopimukseen perustuvia vuokria ei ole maksettu kunnalle sen omistusajalta. Vuokran määrä ja mahdolliset vuokrasaatavat selvitetään erikseen; niitä ei ratkaista ostotarjouksen käsittelyn yhteydessä.

Kunta on pyytänyt ulkopuoliselta oikeudelliselta asiantuntijalta arvion etuostoehdon sitovuudesta. Saadun arvion mukaan ehtoa on arvioitava vuokraoikeudesta erillisenä, aikaisemman maanomistajan ja vuokralaisen välisenä sopimusjärjestelynä. Vuokrasopimuksen sitovuus uutta maanomistajaa kohtaan ei sellaisenaan merkitse etuostoehdon sitovuutta.

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 11 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetään kiinteistön kauppaan otettavan lunastus- tai tarjoamisvelvollisuutta koskevan ehdon sitomattomuudesta. Säännöksen mukaan:

11 § Pätemättömät ehdot
Ellei toisin säädetä, kiinteistön kaupassa ei ole sitova:

1) ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;

Saadun oikeudellisen arvion perusteella kunta katsoo, ettei aikaisemman maanomistajan ja HVA-Service Ky:n välinen etuostojärjestely sido kuntaa eikä anna yhtiölle oikeutta vaatia määräalan luovuttamista kunnalta.

Sopimuksella saattaa olla velvoiteoikeudellisia vaikutuksia sen alkuperäisten osapuolten välillä. Aikaisemman maanomistajan mahdollinen sopimusrikkomus ei kuitenkaan sellaisenaan tee kunnan saannosta pätemätöntä. Alkuperäisten sopimusosapuolten välisiä mahdollisia vastuu- tai korvauskysymyksiä ei ratkaista tässä asiassa.

Vuokraoikeutta arvioidaan erillään etuostoehdosta. Kunta pitää vuoden 2014 maanvuokrasopimusta omistajanvaihdoksesta huolimatta edelleen voimassa olevana siltä osin kuin sopimuksen ehdot sitovat uutta maanomistajaa. Alueen tähänastista käyttöä käsitellään siten vuokrasuhteeseen perustuvana eikä sopimuksettomana käyttönä. Ostotarjouksen hylkääminen ei sellaisenaan päätä vuokrasuhdetta eikä muuta sen ehtoja.

Ostotarjouksen kohteena oleva määräala sijaitsee Muhoksen Kirkonkylän asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetulla alueella. Alueen säilyttämistä kunnan omistuksessa puoltavat asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteuttamisen turvaaminen sekä yleisten alueiden hallinnan ja käytön pitkäjänteinen järjestäminen. Yleisen alueen myyminen mainostarkoitukseen voisi muodostaa kunnan maanluovutuskäytäntöä ohjaavan ennakkotapauksen ja johtaa vastaaviin ostopyyntöihin muiden taajamassa kunnan maa-alueilla sijaitsevien mainostaulujen osalta. Yksittäinen luovutus ei velvoittaisi kuntaa myymään muita alueita, mutta keskenään vertailukelpoisten tapausten johdonmukainen ja tasapuolinen käsittely edellyttäisi yhtenäisiä perusteita. Näistä syistä määräalan säilyttämistä kunnan omistuksessa pidetään myyntiä tarkoituksenmukaisempana.

Muhoksen kunnan kiinteän omaisuuden myynnistä päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan. Yhdyskuntalautakunta käsittelee asian valmisteluna ja tekee kunnanhallitukselle esityksen asian saattamisesta valtuuston ratkaistavaksi.

Esittelijä

teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että HVA-Service Ky:n ostotarjousta/etuosto-oikeutta ei hyväksytä eikä tarjouksen kohteena olevaa noin 1 000 m²:n määräalaa myydä. Alueella on voimassa kiinteistökaupan yhteydessä siirtynyt, vuonna 2014 laadittu, toistaiseksi voimassa oleva maanvuokrasopimus.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.