

Lausuntopyyntö kunnanhallituksen 11.10.2021 § 224 päätökseen ostotarjous omakotitalotontista Louhivaaran alueella

Kunnanhallitus 20.09.2021 § 207
538/10.00.02/2021

Valmistelija kehityspäällikkö matti.skytta@karkola.fi puh. 044-770 2232

Kuntaan saapui ostotarjous 5.9.2021 Louhivaaran alueen tontista.

Ostotarjous koskee kiinteistöä nimeltä [REDACTED], kiinteistönumerolta [REDACTED], osoitteessa [REDACTED]. Tarjouksen tekijän on tarkoitus aluksi vuokrata ja myöhemmin lunastaa kiinteistö hintaan 20 000 euroa.

Kiinteistö sijaitsee Louhivaaran alueella ja se on kaavoitettu erillispientalolle. Kiinteistön koko on 5 530 m² ja sen rakennusoikeus on 830 m² (e = 0,15). Tarjouksen tekijän tarkoitus on rakentaa kiinteistölle pientalo.

Kunnan asettama hinta kiinteistölle on 38 000 euroa. Kunnanvaltuusto päätti 15.4.2019 (KV 12 §) antaa kunnanhallitukselle oikeuden myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tontinhinnoista määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti.

Tarjouksen tekijä on ilmaissut kiinnostuksensa rakentaa 3-4 omakotitaloa Kärkölään. Talot tulisivat vuokrauskäyttöön. Ensimmäinen rakennuskohde voisi käynnistyä vuoden 2021 syksyllä.

Tontille on suunnitteilla noin 100 m² omakotitalo, johon jäisi laajentamisvara yläkertaan 30-40 m². Tarjouksen tekijällä on tiedossa vuokralainen, joka perheineen muuttaisi rakennettavaan taloon kunnan ulkopuolelta.

Tarjouksen tekijä toimisi itse talossa rakentajana ja kaikki rakennustarvikke- ja urakointihankinnat on suunniteltu tehtäväksi kärköläläisiltä yrityksiltä.

Tarjouksen tekijän mukaan toiminta lisäisi Kärkölään elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta.

Tarjouksen tekijä tarjoaa kunnalle tontin kauppasummaksi 20 000 €.

Esittelijä pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä esitetyn ostotarjouksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Oikaisuvaatimus

Jakelu ostaja, kiinteistöpäällikkö, kehityspäällikkö

Kunnanhallitus 11.10.2021 § 224
538/10.00.02/2021

Valmistelija pormestari markku.koskinen@karkola.fi puh. 045 160 4164

Kuntaan saapui oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 20.9.2021 § 207, jonka sisältö on kuvattu seuraavissa kappaleissa:

Kunnanhallitus on päättänyt hyväksyä Louhivaaran alueen tontin ostotarjouksen. Vaadin päätöksen kumoamista seuraavin perustein; Kunnanhallituksen päätös on epämääräinen. Valmistelija on tahattomasti tai tahallisesti harhauttanut kunnanhallitusta tekemään päätöksen, jonka tiedot ja perustelut ovat keskenään ristiriitaiset ja monitulkintaiset.

Kunnanhallituksella on valtuus myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tonttihinnoista. Tällä tarkoitetaan esim. alennettuja myyntihintoja kampanjoissa tai yksittäin, kuten yksittäisten tonttien huutokaupat. Tällöin kunnanhallitus määrittelee hinnan ja kaupan muut ehdot ja julkaisee ne, jolloin markkinointi ei syrji ketään mahdollista ostajaa.

Kärkölen kunta ei ole päättänyt, että tontit olisi ostettavissa ostotarjousten perusteella. Kunnanhallitus linjasi 31.5.2021/120§, ettei ostotarjoustaan hyväksytä. Ostotarjouksen hylkääminen oli oikea ratkaisu yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen. Myös tässä tapauksessa ostotarjous on hylättävä.

Valmistelija esittelee perusteluosassa tarjouksen tekijän tulevia aikeita ja rakentamissuunnitelmia. Valmistelijan olisi pitänyt korostaa kunnanhallitukselle, että kyseiset seikat ovat kiinteistökaupan ehtoina lainvastaisia. Epäselväksi jää, onko kunnanhallitus harhautettu hyväksymään ostotarjous juurikin näiden syrjivien ja epätasa-arvoisten toimintamallien vakuuttamana.

Jos Kärkölen kunta haluaa myydä arvokkaimman tonttinsa alennettuun hintaan, tulee kaikilla mahdollisilla ostajilla olla siihen mahdollisuus. Kärkölen kunta ei ole julkisesti ilmoittanut, että asuintontit myydään ostotarjousten perusteella. Tästä syystä ostotarjoustaan ei voi hyväksyä.

Kunnan selvitys ja perustelut

Hallintolain § 49 g mukaan viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Kunnan omakotitonttien luovutusehdoja ei ole säännelty millään lakiin perustuvalla normistolla ja kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa kunnanvaltuuston vahvistaman strategian hyvinvoinnin ja kasvun tavoitteita.

Myös oikeudellisen ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa.

Kunnalla ei siis ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kunnanvaltuusto päätti 15.4.2019 (KV 12 §) antaa kunnanhallitukselle oikeuden myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tontinhinnoista määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti.

Tällä päätöksellä kunnanvaltuusto on mahdollistanut kunnan omistamien kiinteistöjen ostotarjousten viipymättömän käsittelyn päätösvalmistelun mahdollistaman aikataulun mukaisessa seuraavassa kunnanhallituksen kokouksessa.

Esittelijä pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen seuraavin perustein:

Kunnanhallitus on päätöksenteossaan noudattanut laillisia menettelyjä ja käyttänyt harkintavaltaa yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti sekä noudattanut voimassa olevaa lainsäädäntöä ja hyväksynyt ostotarjouksen kunnanvaltuuston 15.4.2019 (KV 12 §) päätöksen valtuutuksella ja kunnan hallintosäännön mukaiseen toimivaltaan perustuen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jakelu oikaisuvaatimuksen tekijä
kansliapäällikkö

Kunnanhallitus 29.11.2021 § 272
538/10.00.02/2021

Valmistelija kansliapäällikkö jouni.nieminen@karkola.fi, puh. 044-770 2206

Kuntaan saapui lausuntopyyntö Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta koskien kunnanhallituksen 11.10.2021 § 224 päätöstä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa valituksen johdosta antamaan lausunnon ja liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista sekä kunnanhallituksen päätöksestä 20.9.2021 § 207 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.12.2021.

Päätöstä koskeva valittajan valitus

Valituksen alainen päätös koskee oikaisuvaatimustani Kärkölen kunnanhallituksen päätökseen 20.9.2021/207§, jolla kunnanhallitus hyväksyi sille esitetyn tontin ostotarjouksen. Vaadin päätöksen kumoamista seuraavin perustein; Kärkölen kunnanhallituksen päätös tontin

ostotarjouksen hyväksymisestä ylittää toimivallan ja on yhdenvertaisuus- ja objektiviteettiperiaatteiden vastainen.

”Kunnanhallitus on hyväksynyt ostotarjouksen kunnanvaltuuston 15.4.2019 (KV 12 §) päätöksen valtuutuksella ja kunnan hallintosäännön mukaiseen toimivaltaan perustuen”.

Kärkölen kunta perustelee, että kuntien tonttiluovutusehtoja ei ole säännelty millään lakiin perustuvalla normistolla ja että kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon perusteella. Yleisenä lähtökohdiana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Toki kunnat voivat luovuttaa kaavatontteja markkinahintaa alemmalla hinnalla sosiaaliseen asuntorakentamiseen mm. erityisryhmien tarpeisiin, mikäli ne tarjotaan avoimesti ja kaikille halukkaille samoin ehdoin. Harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä voidaan pitää päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta. Kärkölen kunnanvaltuusto on 15.4.2019/12§ myöntänyt kunnanhallitukselle oikeuden myöntää alennuksia tontinhinnoista määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti. Alennuksien myöntäminen on tavanomaista markkinointityötä; alennuksia myönnetään määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti, jolloin alennusmyynti on kestoajaltaan rajoitettu ja alennus kohdistuu määriteltyyn tuotteeseen. Alennusmyyntiin kuuluvien tuotteiden myyntihinnat tulee kertoa kuluttajille selkeästi ja näkyvästi, kuten myös Kärkölen kunnanhallitus on aiemmin linjannut (määräaikaiset alennusmyynnit 29.3.2021/69§ ja 14.12.2020/206§). Tapauskohtaisesta alennuksesta (huutokauppamenettelyn käytöstä) Kärkölen kunnanhallitus on päättänyt 14.12.2020/206 §.

Koska ostotarjouksen hyväksymisessä ei ollut kyse määräaikaisen tai tapauskohtaisen alennuksen myöntämisestä, ei kunnanhallituksella ollut päätöksessä esitettyä kunnanvaltuuston valtuutusta (Kunnanvaltuusto 15.4.2019/12§) ostotarjouksen hyväksymiseksi.

Kunnanhallituksella ei ole valtuutusta hyväksyä ostotarjouksia asuintonteista, joille kunnanvaltuusto on määritellyt hinnat. (Kunnanhallitus 31.5.2021/120§) ”Kunnanhallitus on päätöksenteossaan noudattanut laillisia menettelyjä ja käyttänyt harkintavaltaa yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti”.

En löytänyt määritelmää mitä tarkoittaa käyttää harkintavaltaa yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti eikä kunnanhallitus osoita menettelynsä laillisuutta. Ostopäätös on tehty kehityspäällikön valmistelun ja pormestarin esittelyn johdolla. Epäselväksi jää, mitkä kuvatuista ostotarjouksen tekijän aikeista on harkittu hyväksyttäväksi perusteiksi vai jopa sisältyvät luovutusehtoihin? Hyväksymispäätöstä ei ole perusteltu ja päätös syrjii muita mahdollisia tontinostajia. Hyvän hallinnon keskeiset oikeusperiaatteet, esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaate, tasapuolisen kohtelun vaatimus ja objektiviteettiperiaate on täysin sivuutettu ostotarjouksen hyväksymispäätöksessä.

Kunnan selvitys ja perustelut

Kunnan omakotitonttien luovutusehtoja ei ole säännelty millään lakiin perustuvalla normistolla ja kunta voi itse päättää luovutusehdoista

kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa kunnanvaltuuston vahvistaman strategian hyvinvoinnin ja kasvun tavoitteita.

Myös oikeudellisen ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnan hallituksen päätöksessä on otettu huomioon kokemukseräinen tieto tonttikaupan aktiivisuudesta ja hintatasosta. Vuoden aikana huutokaupoilla myytyjen tonttien hinnaksi on pääasiallisesti muodostunut 500 - 600 euroa. Myynnin vaikuttimena on ollut myös tonttiin liittyvä rakentamisvelvoite.

Kunnalla ei siis ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kunnanvaltuusto päätti 15.4.2019 (KV 12 §) antaa kunnanhallitukselle oikeuden myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tontinhinnoista määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti.

Tällä päätöksellä kunnanvaltuusto on mahdollistanut kunnan omistamien kiinteistöjen ostotarjousten viipymättömän käsittelyn päätösvalmistelun mahdollistaman aikataulun mukaisessa seuraavassa kunnanhallituksen kokouksessa.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa perusteluosassa olevan lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	Hämeenlinnan hallinto-oikeus