

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö kunnanhallituksen päätöksestä 25.3.2024 § 63

Kunnanhallitus 25.03.2024 § 63

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 11.3.2024 § 47; tonttien ostaminen rakennusliike Lindroos Oy:ltä

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

Kuntaan saapui oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 11.3.2024 § 47, joka koski alla lueteltujen tonttien ostamista rakennusliike Lindroos Oy:ltä.

1. Asunto Oy Kärkölen Seteli, y-tunnus 0907377-5, kiinteistön nimi Seteli, kiinteistötunnus 316-403-6-265, osoitteessa Karenintie 2, pinta-ala 2970 m².
2. Asunto Oy Kärkölen Anniina, y-tunnus 0907375-9, kiinteistön nimi Tapio, kiinteistötunnus 316-405-1-283, osoitteessa Korsutie 3, pinta-ala 1827 m².
3. Asunto Oy Kärkölen Kallenkulma, y-tunnus 0907374-0, kiinteistön nimi Kallenkulma, kiinteistötunnus 316-407-1-204, osoitteessa Sahatie 1, pinta-ala 1780 m².
4. Asunto Oy Kärkölen Keskuspuisto, y-tunnus 0909751-5, kiinteistön nimi Peltola, kiinteistötunnus 316-403-6-292, osoitteessa Oikopolku 5, pinta-ala 2650 m².
5. Asunto Oy Kärkölen Keskusrinne, y-tunnus 0909752-3, kiinteistön nimi Keskusrinne, kiinteistötunnus 316-403-6-293, osoitteessa Kuusitie 8, pinta-ala 2760 m².
6. Asunto Oy Kareninlaatta, y-tunnus 0657677-2, kiinteistön nimi Kareninlaatta, kiinteistötunnus 316-403-6-266, osoitteessa Karenintie 4, pinta-ala 2110 m².

Kunnanhallitus päätti, että Kärkölen kunta hyväksyy Rakennusliike Lindroos Oy:n myyntitarjouksen ja sitoutuu ostamaan tarjotut taloyhtiöt 50 000 euron yhteishintaan siten, että varmistetaan, ettei kiinteistöjen lisäksi kunnan vastuulle siirry muita vastuita, velvollisuuksia tai sopimuksia.

Oikaisuvaatimus

Kunnanhallituksen päätös 11.3.2024 § 47; tonttien ostaminen Rakennusliike Lindroos Oy:ltä.

Kunnanhallituksen päätös tulee kumota, koska kunnanhallituksella ei ole hallintosäännössä osoitettua toimivaltaa päättää taloyhtiöiden ostamisesta.

Kärkölen kunnan tulee linjata maapolitiikka ja osto- ja myyntitarjousten käsittely yhdenvertaisuutta noudattaen. Linjauksen tulee olla julkinen.

Kärkölen kunnan hallinnon tapa hallintosäännön joustavaan tulkitsemiseen johtaa väistämättä väärinkäsityksiin ja näihin turhiin prosesseihin. Tämä oikaisuvaatimus olisi vältetty, jos asia olisi valmisteltu huolellisesti hallintosäännön mukaiselle toimielimelle.

Kunnan selvitys ja perustelut

Kuntalain (410/2015) 1 § mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa.

Kärkölen kunnanvaltuuston 25.9.2023 (§ 46) päättämän kuntastrategian 2023–2025 vision mukaan Kärkölä on elinvoimainen ja itsenäinen kunta. Edelleen kunnanvaltuusto on päättänyt elinvoima tavoitteiden toteuttamisen toimenpiteeksi vuokra-asumisen kehittämisen ja mahdollistamisen.

Kunnanvaltuuston 25.5.2020 (§ 14) päättämän asumisen strategian mukaan pääpaino on Järvelän keskustan elinvoimaisuuden kehittämisessä ja pitovoimatekijäksi tunnistetaan vuokra-asuntotarjonnan kehittäminen.

Kärkölen kunta on aktiivisena toimijana mukana Lahden kaupunkiseudun kuntien ryhmässä, joka on allekirjoittanut Päijät-Hämeen liiton ja valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen 23.6.2021–31.12.2031.

Uuden MAL-sopimuksen valmistelussa on kirjattu sopimusluonnokseen asumisen ja elinympäristön 2035 tavoitetilasta asuntotarveselvitykseen ja asuntostrategiaan pohjaten, että alueen kunnat huolehtivat edellytykset monipuolisen, laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen rakentamiselle ja että, asuntotuotantoa kohdennetaan erityisesti keskusta-alueille ja joukko-liikennevyöhykkeelle.

Toimintansa lopettanut rakennusyhtiö on tarjonnut Kärkölen kunnalle omistamiaan rakentamattomia rivitalotontteja, joiden omistajina on rakennusyhtiön omistamat taloyhtiöt. Kauppaneuvotteluissa yhtiö esitti kunnalle ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöistä tehtävää kauppaa, joka mahdollistaa kunnan strategisten tavoitteiden mukaisten rivitalojen rakentamisen tonteille, joita kauppa varsinaisesti koskee. Toissijaisesti yhtiö oli valmis käynnistämään omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden purkumenettelyn, jonka jälkeen kaupan kohteena olisivat olleet mainitut tontit.

Kunnan tavoitteena on myydä kunnan elinvoimaisuuden kehittämiseksi hankitut tontit rivitaloja rakennuttaville tahoille. Tähän liittyen kunta selvitti alustavasti kiinnostaako potentiaalisia rakennuttajia hankkia pelkän tontin sijaan asunto-osakeyhtiö, joka omistaa rivitalon rakentamiseen soveltuvan kiinnostavan tontin. Esitetty mahdollisuus ostaa halutun tontin omistava asunto-osakeyhtiö koettiin kiinnostavaksi ja menettelyn myös tunnistettiin mahdollistavan nopeamman hankkeen käynnistämisen.

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valvoo kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa.

Kärkölen kunnan hallintosäännön § 20 mukaisesti kunnanhallituksella on toimivalta kiinteän omaisuuden ostamiseen. Kunnan hallintosäännössä ei määrätä irtaimen omaisuuden ostamisen osalta erityistä toimivaltaa.

Lisäksi hallintosäännön 2 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta.

Hyväksyessään yhtiön esittämän myyntitarjouksen ja sitoutuessaan ostamaan tarjotut taloyhtiöt uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi kuntaan, kunnanhallitus on toimeenpannut kunnanvaltuuston päätösten mukaisia strategisia elinvoimatavoitteita, huolehtinut MAL-sopimuksessa kunnalle määritellyistä velvoitteista asuntotuotannon kohdentamisesta keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeelle sekä toteuttanut kuntalaissa määriteltyä velvoitetta edistää kunnan elinvoimaa.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen, koska kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Jakelu	oikaisuvaatimuksen tekijä kehityspäällikkö tekninen johtaja

Kunnanhallitus 27.05.2024 § 107
370/10.00.01/2023

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

Kuntaan saapui lausuntopyyntö Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta 13.5.2024 koskien kunnanhallituksen päätöstä 25.3.2024 § 63 ; oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 11.3.2024 § 47, tonttien ostaminen rakennusliike Lindroos Oy:ltä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta:

1. antamaan lausunnon ja
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista.

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 12.6.2024.

Päätöstä koskeva valittajan valitus

Oikaisuvaatimus koski valituksen alaisen päätöksen (KH 11.3.2024/47§) laillisuutta ja kunnanhallituksen toimivaltaa. Kunnanhallitus ei ole pystynyt osoittamaan toimivaltaansa ja päätös on siten lainvastainen. Päätös (KH 11.3.2024/47§) tulee kumota.

Kunnan selvitys ja perustelut

Toimintansa lopettanut rakennusyhtiö tarjosi Kärkölän kunnalle omistamiaan rakentamattomia rivitalotontteja, joiden omistajina on rakennusyhtiön omistamat taloyhtiöt. Kauppaneuvotteluissa yhtiö esitti kunnalle ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöistä tehtävää kauppaa, joka mahdollistaa kunnan strategisten tavoitteiden mukaisten rivitalojen rakentamisen tonteille, joita kauppa varsinaisesti koskee. Toissijaisesti yhtiö oli valmis käynnistämään omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden purkumenettelyn, jonka jälkeen kaupan kohteena olisivat olleet mainitut tontit.

Kunnan tavoitteena on myydä kunnan elinvoimaisuuden kehittämiseksi hankitut tontit rivitaloja rakennuttaville tahoille. Tähän liittyen kunta selvitti alustavasti kiinnostaako potentiaalisia rakennuttajia hankkia pelkän tontin sijaan asunto-osakeyhtiö, joka omistaa rivitalon rakentamiseen soveltuvan kiinnostavan tontin. Esitetty mahdollisuus ostaa halutun tontin omistava asunto-osakeyhtiö koettiin kiinnostavaksi ja menettelyn myös tunnistettiin mahdollistavan nopeamman hankkeen käynnistämisen.

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valvoo kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa.

Kärkölän kunnan hallintosäännön § 20 mukaisesti kunnanhallituksella on toimivalta kiinteän omaisuuden ostamiseen. Kunnan hallintosäännössä ei määrätä irtaimen omaisuuden ostamisen osalta erityistä toimivaltaa.

Hyväksyessään yhtiön esittämän tarjouksen ja sitoutuessaan ostamaan tarjotut taloyhtiöt uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi kuntaan, kunnanhallitus on toimeenpannut kunnanvaltuuston päätösten mukaisia strategisia elinvoima tavoitteita, huolehtinut MAL-sopimuksessa kunnalle määritellyistä velvoitteista asuntotuotannon kohdentamisesta keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeelle sekä toteuttanut kuntalaissa määriteltyä velvoitetta edistää kunnan elinvoimaa.

Kunnan vastaus oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin

Oikeudenkäynnin osapuoli tunnustaa kuntalain (410/2015) 1 § mukaisen kunnan tehtävän edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa, jota kunnanhallitus perusteluosassa mainituilla toimilla toteuttaa.

Oikeudenkäynnin osapuoli ei kiistä perusteluosassa mainittuja valituksen alaisen päätöksen oikaisuvaatimuksen hylkäämiseen liittyviä perusteita.

Oikeudenkäynnin osapuoli toteaa, että oikaisuvaatimus koskee valituksen alaisen päätöksen laillisuutta ja kunnanhallituksen toimivaltaa.

Kunta toteaa vastauksenaan, että päätös ei ollut valituksessa esitetyillä perusteilla virheellisessä järjestyksessä syntynyt tai muutoinkaan lainvastainen.

Kunta toteaa vastauksenaan, ettei kunnanhallitus ole ylittänyt toimivaltaansa.

Kunnan hallintosäännössä ei määrätä irtaimen omaisuuden ostamisen osalta erityistä toimivaltaa.

Kunta toteaa lisäksi, että kunnanhallitus on päätöksellään 1.2.2022 (§ 21) myöntänyt kansliapäällikölle 100 000 euron päätöksentekovaltuudet ja päätös irtaimen hankinnasta sisältyy kansliapäällikön päätösvaltuuksiin, mutta kaupan kohteena olevan omaisuuden kiinteä luonne sekä merkittävä elinvoimastrateginen näkökulma toimivat asiallisina perusteina esitellä asia kunnanhallitukselle päätöksentekoa varten.

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valvoo kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa.

Oikeudenkäynnin osapuoli toteaa, että kunnanhallitus jättää ilmoittamatta mihin valtuuston päätökseen kunnanhallitus viittaa.

Kunta toteaa vastauksenaan, että kunnanhallitus viittaa perusteluosassa mainittuihin kunnanvaltuuston päätöksiin:

- 25.9.2023 (§ 46) kuntastrategia
- 25.5.2020 (§ 14) asumisen strategian sekä
- 24.5.2021 (§ 24) maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus vuosille 2021–2031.

Oikeudenkäynnin osapuoli toteaa, että kunnanhallitus vääristelee kunnan tavoitteita vuokra-asuntojen rakentamisesta ja asuntotuotannon kohdentamisesta.

Kunta toteaa vastauksenaan, että kunnanvaltuusto on 25.9.2023 (§ 46) päättänyt kuntastrategian 2023–2025 elinvoimatavoitteiden toteuttamisen toimenpiteeksi vuokra-asumisen kehittämisen ja mahdollistamisen.

Lisäksi kunta toteaa vastauksenaan, että uuden MAL-sopimuksen valmistelussa on kirjattu sopimusluonnokseen asumisen ja elinympäristön 2035 tavoitetilasta asuntotarveselvitykseen ja asuntostrategiaan pohjaten, että kunta huolehtii monipuolisen, laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen rakentamisen edellytyksistä ja että, kunnassa asuntotuotantoa kohdennetaan erityisesti keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeelle.

Yhteenvedossaan oikeudenkäynnin osapuoli esittää, ettei kunnanhallitus ole osoittanut toimivaltaansa ja että päätös on lainvastainen.

Kunta toteaa vastauksenaan, kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valvoo kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa.

Kunta toteaa vastauksenaan, että päätös ei ollut valituksessa esitetyillä perusteilla virheellisessä järjestyksessä syntynyt tai muutoinkaan lainvastainen. Kunnanhallituksen päätöstä 11.3.2024 / § 47 ei tule kumota.

Esittelijä

pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus	<p>Kärkölen kunnanhallitus esittää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 25.4.2024 tehdyn hallintovalituksen (956/03.04.04.10/2024) hylkäämistä seuraavin perustein:</p> <p>Kärkölen kunnan hallintosäännön § 20 mukaisesti kunnanhallituksella on toimivalta kiinteän omaisuuden ostamiseen. Kunnan hallintosäännössä ei määrätä irtaimen omaisuuden ostamisen osalta erityistä toimivaltaa.</p> <p>Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloushoidosta sekä valvoo kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa.</p> <p>Kunta toteaa lausuntonaan, ettei päätös ole valituksessa esitetyillä perusteilla virheellisessä järjestyksessä syntynyt tai muutoinkaan lainvastainen. Kunnanhallituksen päätöstä 11.3.2024 / § 47 ei tule kumota.</p>
Päätös	
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	Hämeenlinnan hallinto-oikeus