

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 16.6.2025 § 141

Kunnanhallitus 11.08.2025 § 150
178/10.00.02/2025

Valmistelija

kunnanjohtaja eija.liikamaa@karkola.fi puh. 044-770 2077
hallintosuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044-770 2055

Kuntaan saapui 30.6.2025 oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 16.6.2025 § 141, koskien kunnan omistaman kiinteistön [REDACTED] myyntiä.

Kunnanhallitus päätti, että se myy kiinteistön siitä jätetyn ostotarjouksen mukaisesti 3 600 eurolla niin, että ostaja vastaa kiinteistön kaupan kuluista.

Oikaisuvaatimus

Kehityspäällikkö on valmistellut kunnanhallitukselle esityksen kiinteistön myymisestä. Esitys perustuu "kuntaan saapuneeseen ostotarjoukseen".

Kärkölen kunnan perusteita kiinteistön myymiseksi ei esitellä lainkaan. Kyseinen kiinteistö ei ole myytävien kiinteistöjen listalla, eikä kunta ole määritellyt kiinteistölle (tai vastaaville) minkäänlaista hintaa, luovutuksen ehtoja tai muita tavoitteita. "Ostajan perustelut kiinteistökaupalle" on täysin toisarvoiset - kunnan tulee perustella päätöksensä omalla strategiallaan tai todeta, että tavoitetta ei ole.

Kärkölen kunnan omavaltainen tapa vastaanottaa ja käsitellä "kuntaan saapuvia tarjouksia" aiheuttaa eriarvoisuutta ja jopa syrjintää. Kunnan maanomistuksen tavoitteet ja luovutuksen perusteet tulee olla kirjattuna niin, että jokainen kuntalainen voi luottaa kunnan toiminnan avoimuuteen, luotettavuuteen, oikeudenmukaisuuteen ja tasavertaisuuteen. Kunnan tulee asettaa kiinteistöt julkisesti myyntiin, mikäli kunta haluaa omista lähtökohdistaan luopua omistuksestaan.

Kunnan tulee käsitellä kaikki osto- ja myyntitarjoukset samalla tavalla ja käsittelyn tulee olla julkista, jotta tasavertaisuus toteutuu ja tulee näkyväksi. Jokainen "tarjouksen" perusteella tehtävä luovutus tulee siis tarkastella myös tasavertaisuuden toteuttamisen näkökulmasta.

Kunnan selvitys ja perustelut

Hallintolain 49 g §:n mukaan viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Kunnan omaisuuden myynti on yksityisoikeudellinen oikeustoimi, jonka arvioiminen ei kuulu hallintolainkäytön järjestyksessä ratkaistaviin seikkoihin. Kunnallisvalituksen perusteella ratkaistaan kysymys siitä onko kunnanhallitus myyntipäätöksen tehdessään toiminut oikein kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaisesti.

Valitus myyntipäätöksestä voi perustua 90 §:n 2 momentissa säädettyihin perusteisiin, joita ovat:

1. päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
2. päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
3. päätös on muuten lainvastainen.

Kunnalla on omaisuuden myynnissään laaja perustuslain 121 §:ssä säädetty kunnalliseen itsehallintoon perustuva harkintavalta. Kunnan päätöksentekoa rajoittavat kuitenkin hallintolain mukaiset hyvän hallinnon perusteet, joihin kuuluvat mm. yhdenvertaisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Kunnan päätöksenteossa on siis huomioitava tasapuolinen kohtelu sekä harkintavallan väärinkäytön kielto.

Kunnanhallituksen myyntipäätöksen lainmukaisuutta arvioitaessa on tarkasteltava seuraavia seikkoja:

- onko päätös kunnanvaltuuston asettamien maaomaisuuden myyntiperiaatteiden mukainen
- onko kiinteistön myyminen ilman julkista hakumenettelyä loukannut yhdenvertaisuusperiaatetta tai tasapuolisen kohtelun vaatimusta
- onko kiinteistön myyminen muutoin ollut harkintavallan väärinkäyttöä

Oikaisuvaatimuksessa viitataan, että kunta ei ole asettanut kiinteistön luovutukselle tavoitteita tai perustellut sitä omalla strategiallaan. Kärkölän kuntastrategiaan 2023-2025 on kirjattu yhdeksi arvoksi ennakoluuloton maalaisjärki, eli ”uskallamme tarttua tulevaisuuden maaseudun mahdollisuuksiin rohkeilla ja ennakoluulottomilla toimilla perusasioita unohtamatta. Positiivisella ja järkevällä kehittämisellä pystymme takaamaan terveen kuntatalouden ja kärköläisten hyvinvoinnin jatkossakin”. Kiinteistökaupalla on tartuttu mahdollisuuteen edistää asemakaava-alueen ulkopuolista kiinteistökauppaa sekä edistämään kunnan elinvoimaa toteuttamalla kuntastrategiaan kirjattua toimenpidettä ”eri alueiden pitkäjänteinen kehittäminen sekä hyödyntäminen ympäristöä kunnioittaen”. Kiinteistön ostaja on ilmaissut mielenkiintonsa kiinteistöllä sijaitsevien käyttökelvottomien rakennusten poistamiseen ja alueen siistimiseen. Nämä toimet edistäisivät alueen ympäristöä kunnioittavaa ja pitkäjänteistä kehittämistä.

Kunnanvaltuusto on päättänyt omakotitonttien luovutusehdoista 16.5.2016 (KV 17 §) ja 15.4.2019 (KV 12 §). Kunnan kiinteistöjen luovutusehtoja ei ole suoraan säännelty lainsäädännössä, vaan kunta voi päättää niistä itsehallinnon puitteissa, huomioiden kuitenkin hyvän hallinnon perusteet. Kunnanvaltuuston luovutusehtoja koskevat päätökset on tehty kaavoitettujen asuintonttien myymisestä, eivätkä kunnanvaltuuston päättämät luovutusehdot täten suoraan koske kyseessä olevaa kiinteistöä.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan myös siihen, että kunnan tulee asettaa kiinteistöt julkisesti myyntiin, mikäli kunta haluaa luopua omistuksestaan. KHO:n oikeuskäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta siitä, missä menettelyssä, mihin hintaan ja kenelle se omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua

eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle, ottaen kuitenkin huomioon kuntalain 130 §:n sääntelemän markkinaehtoisuuden määrittelyn.

Myyntipäätöksessä kyseessä ollut kiinteistö ei sovellu asuintonttina julkisesti myytäväksi, sillä se sijaitsee osayleiskaavan mukaisella SM/1 alueella, joka on muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu. Tällöin mahdollinen rakentaminen kiinteistölle vaatisi poikkeusluvan hakemista. Kärkölän kunnalla on vapaana ja julkisesti myytävänä asuinkäyttöön tarkoitettuja tontteja useilla eri alueilla, joiden hinnat on määritelty etukäteen. Kuntalaisilla ja muilla tahoilla on siis tasapuoliset ja yhdenvertaiset mahdollisuudet ostaa kunnalta tontteja, jotka se on määritellyt strategiaansa ja muihin tavoitteisiin perustuen yleisesti myytäviksi sekä asumiseen tarkoitetuiksi. Muista tonteista ja kiinteistöistä jätettyjä ostotarjouksia käsitellään yksittäisinä tapauksina ja ratkaisu niiden myynnistä tehdään valtuuston asettamiin myyntiperiaatteisiin sekä kunnan strategiaan perustuen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kunnan tulisi käsitellä kaikki osto- ja myyntitarjoukset samalla tavalla ja käsittelyn tulee olla julkista, jotta tasavertaisuus toteutuu ja tulee näkyväksi. Hallintosäännön 68 §:n tekninen johtaja päättää asuintonttien myynnistä valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti ja muussa tapauksessa kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä. Kuntaan saapuvat ostotarjoukset kiinteistöistä, jotka eivät ole yleisesti myytävillä olevia asuintontteja, selvitetään ja valmistellaan kunnan viranhaltijoiden ja työntekijöiden toimesta sekä tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja näin ollen julkiseksi tiedoksi. Vaikka osto- ja myyntitarjouksia käsitellään tapauskohtaisesti, tehdään niiden valmistelu ja päätöksenteko hyvän hallinnon perusteita ja periaatteita, kuten yhdenvertaisuusperiaatetta, noudattaen.

Esittelijä kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen seuraavin perustein:

Kunnanhallituksen päätös 16.6.2025 § 141 on perustunut kuntastrategiassa 2023-2025 määriteltyihin arvioihin ja elinvoiman tavoitteisiin. Yhdenvertaisuutta ei ole loukattu hyväksymällä suora ostotarjous, sillä kunnalla on omaisuuden myynnissään laaja perustuslain 121 §:ssä säädetty kunnalliseen itsehallintoon perustuva harkintavalta, eikä sillä ole laissa säädettyä velvollisuutta asettaa kiinteistöä julkiseen myyntiin. Kunnalla on laaja asuintonttitarjonta useilla eri alueilla, jotka ovat yhdenvertaisesti kaikkien ostettavissa valtuuston määrittämällä luovutusehdoilla. Kunnanhallitus ei ole ylittänyt harkinta- tai toimivaltaansa tontin myyntipäätöksellä, sillä sille kuuluu hallintosäännön (§ 68) mukaan kiinteän omaisuuden myynnistä päättäminen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jakelu oikaisuvaatimuksen tekijä