

**Oikaisuvaatimus tontin 297-26-99-8 ostovaatimusta koskevaan kielteiseen päätökseen****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Asian taustaa

Kuopion asuntotonttihintojen päivitys oli käsiteltävänä kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 3.2.2021 § 25. Kaupunkirakennelautakunnalle esitettiin tuolloin, että keskeisen kaupunkialueen asuntotontteja ei myydä ennen kuin lautakunnalle esitetty päätös on saanut lainvoiman. Kaupunkirakennelautakunta päätti kuitenkin palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja päätti samalla, että tontteja ei myydä ennen kuin asia on uudelleen tuotu päätettäväksi. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kaupungin asuntotonttien hintojen päivittämisestä tehdyn uuden päätösesityksen 7.4.2021 § 71.

Vaatimus ja siitä tehty viranhaltijapäätös

Tontin 297-26-99-8 toinen vuokralainen (jäljempänä tekstissä "hakija") vaati saada ostaa vuokratonttinsa omaksi ennen uusien tonttihintojen hyväksymistä voimassa olleella Neulamäen tonttihinnalla. Entinen omakotitonttien tonttihinta Neulamäen kaupunginosassa oli 33,16 euroa/m<sup>2</sup>, jonka mukaisesti tontin hinta olisi 24 306 euroa.

Hakija esitti vaatimuksessaan, että hänellä on oikeus ostaa vuokratontti omaksi entisellä tonttihinnalla, koska hän on ollut yhteydessä kaupungin tonttipalveluihin sekä puhelimitse että sähköpostitse ennen 3.2.2021 pidettyä kaupunkirakennelautakunnan kokousta.

Lisäksi hakija perusteli vaatimustaan lähettämässään sähköpostiviestissä viittaamalla kaupunginvaltuuston päätökseen, jossa hakijan mukaan kirjoitetaan näin: "Vuokralainen voi ostaa omakotitontin omaksi, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu. Kerros- ja rivitalotonttien sekä yritystonttien osalta myyntiasiat kuitenkin käsitellään aina tapauskohtaisesti." Hakija ei kuitenkaan eritellyt, että mistä kaupunginvaltuuston päätöksestä lainaus on peräisin.

Hakija perusteli vaatimustaan myös mm. sillä, että tontin vuokraehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa rakentamansa tontti.

Uudella 7.4.2021 hyväksytyllä Neulamäen tonttihinnalla tontin hinta on 29 320 euroa. Hinta on voimassa vuoden 2021 loppuun.

Kiinteistöjohtaja päätti 15.4.2021 § 14, että hakijan vaatimusta tontin 297-26-99-8 ostamisesta entisellä hinnalla 24 306 euroa ei hyväksytä eikä tonttia ei siten myydä kyseisellä hinnalla.

Oikaisuvaatimus

Hakija on lähettänyt kiinteistöjohtajan päätöstä 15.4.2021 § 14 koskevan oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 23.4.2021. Oikaisuvaatimus jaetaan

kaupunkirakennelautakunnan jäsenille asialistan liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa hakija vaatii, että hänen ostotarjouksensa hyväksytään ja tontin kauppa tehdään hintaan 33,16 euroa/m<sup>2</sup>.

Hakija perustelee vaatimustaan mm. sillä, että kauppa ei ole maapoliittisen ohjelman vastainen. Lisäksi hakija perustelee vaatimustaan sillä, että kaupungin nettisivuilla on ilmoitettu, että "Vuokralainen voi ostaa omakotitontin omaksi, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täyttynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu". Hakijan mukaan teksti on selvä tahdonilmaus kaupungilta. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kun myyjä ilmoittaa julkisesti halunsa myydä tontti sekä tontin hinnan ja vuokralainen ilmaisee halunsa ostaa tontti, on siinä kaikki tarpeellinen kaupan toteutumiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan lisäksi mm., että viranomaiset, jotka ovat päättäneet tonttien myynnin lopettamisesta vuoden 2021 alusta, ovat syyllistyneet virkavirheeseen. Hakijan mukaan myynnin keskeyttäminen on poliittinen päätös, jonka kaupunkirakennelautakunta teki 3.2.2021. Hakijan mukaan siihen asti viranomaisten olisi pitänyt noudattaa annettuja ohjeita. Hakija kertoo ilmoittaneensa ostoaikeensa ennen 3.2.2021, jolloin kauppa olisi pitänyt tehdä.

#### Perustelut

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kuopion kaupungin maapoliittisen ohjelman 14.12.2015 § 108. Maapoliittisessa ohjelmassa on hyväksytty kaupungin harjoittaman maapolitiikan peruslinjaukset. Eräänä linjauksena maapoliittisessa ohjelmassa mainitaan, että "Keskeisellä kaupunkialueella rakentamattomat tontit pääsääntöisesti vuokrataan, mutta asumiseen tarkoitettu vuokratontti voidaan myydä sen jälkeen, kun se on rakennettu".

Maapoliittinen ohjelma on luonteeltaan kaupunginvaltuuston antama ohje alemmille toimielimille ja viranhaltijoille. Lisäksi vuokratonttien vuokralaisille myymiseen liittyvä sanamuoto muodoltaan mahdollistava mutta ei sitova. Juridista sitovuutta vuokralaisten suuntaan kyseisellä maapoliittisen ohjelman linjauksella ei ole.

Hakija on esittänyt, että tontin vuokraehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa rakentamansa tontti. Tontin 297-26-99-8 vuokrasopimuksessa ei ole mainintaa vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti omaksi eikä mainintaa tontin myyntihinnasta. Vuokrasopimus ei siten velvoita kaupunkia myymään tonttia.

Kuopion kaupungin ja hakijan välillä ei ole maakaaren 2. luvun 7 §:n mukaista juridisesti sitovaa esisopimusta kiinteistön kaupasta. Kaupungilla ei siten ole velvollisuutta myydä tonttia.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia entisellä hinnalla, vaikka hakija olikin tonttipalveluihin yhteydessä ennen kaupunkirakennelautakunnan 3.2.2021 kokousta. Tonttihintojen päivittämistä ja vanhoilla hinnoilla myynnistä pidättäytymistä koskeva päätösesitys kaupunkilautakunnalle oli hakijan yhteydenoton aikaan jo tehty. Sellaisen päätösesityksen laatimisen ja julkitulon jälkeen ei ole perusteltua tehdä uusia päätöksiä ja vireille tulevia tonttikauppoja vanhalla tonttihinnalla. Se ei olisi tasapuolista niitä kohtaan, joilla ei ole mahdollisuutta juuri sillä hetkellä ostaa vuokratonttiaan omaksi. Lisäksi voidaan todeta, että vuoden 2021 alusta alkaen kaikille tontin ostomahdollisuutta kysyneille henkilöille on vastattu, että tontteja

ei myydä ennen kuin lautakunta on vahvistanut uudet hinnat kuluvalle vuodelle.

Yllä mainituilla perusteluilla kiinteistöjohtaja päätti 15.4.2021 § 14, että hakijan vaatimusta tontin ostamisesta ei hyväksytä. Samat perustelut pätevät edelleen oikaisuvaatimuksen käsittelyssä.

Kaupungin internetsivuilla on tontinostovaatimuksen tekohetkellä lukenut teksti, johon hakija vetoaa: "Vuokralainen voi ostaa omakotitontin omaksi, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täyttynyt ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu. Kerros- ja rivitalotonttien sekä yritystonttien osalta myyntiasiat kuitenkin käsitellään aina tapauskohtaisesti."

Lisäksi hakija kertoo tarkastaneensa tonttihinnat kaupungin nettisivuilta. Teksti, johon hakija vetoaa, ei kuitenkaan aiheuta kaupungille velvollisuutta myydä tonttia vanhalla hinnalla. Vanhat tonttihinnat eivät ole olleet useaan vuoteen esillä kaupungin internetsivuilla.

Kaupungin internetsivuilla ollut teksti ei ole tontin myyntitarjous eikä siitä yhdessä hakijan ostovaatimuksen kanssa muodostu sitovaa esisopimusta kaupungin ja vuokralaisten välille. Teksti on yleisluontoista informaatiota vuokralaisille tontin ostomahdollisuudesta. Tontin myyminen edellyttää kaupungin hallintosäännön ja kaupunkiympäristön palvelualueen toimintäsäännön mukaista lainvoimaista myyntipäätöstä, joka vasta on kaupunkia sitova asiakirja.

Yllä mainituilla perusteilla hakijan oikaisuvaatimus on hylättävä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole ilmasto- eikä yritysvaikutuksia.

### Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että hakijan lähettämä kiinteistöjohtajan päätökseen 15.4.2021 § 14 kohdistuva oikaisuvaatimus hylätään edellä valmistelutekstissä kohdassa "Perustelut" olevilla perusteilla.

Liitteet

- 2 1852/2021 Päätöspöytäkirja
- 3 1852/2021 Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

### Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

26.05.2021

8/2021

4 (4)

101 §