

## Oikaisuvaatimus asuntotonttihintojen päivittämistä koskevaan päätökseen

### Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

#### Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Yksityishenkilö (jäljempänä "muutoksenhakija") on omasta ja tontin 297-8-36-12 maanvuokraoikeuden haltijan puolesta tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 tekemästä päätöksestä, joka koski Kuopion kaupungin asuntotonttihintojen päivitystä.

#### Oikaisuvaatimus:

Oikaisuvaatimuksessa muutoksenhakija kertoo vuoden 2020 alusta neuvotelleensa kaupungin vuokratontilla 297-8-36-12 sijaitsevan talon ostamisesta.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupankäynti keskeytyi, koska Kuopion kaupunki ei myynyt omakotitalotonttia, vaan jäädytti myynnin ilman ennakkovaroitusta. Muutoksenhakijan mukaan vuokratontin lunastushinnalla on iso vaikutus kaupan toteutumiselle. Tällä oli ja on edelleen suuri merkitys arvioitaessa talon ja tontin yhteisarvoa. Tontin hintaa kysyttäessä vuonna 2020 vastaukseksi oli saatu 26 160 €. Kauppa ei ollut kuitenkaan tuolla hetkellä ajankohtainen. Tontin 297-8-36-12 nykyiselle vuokraoikeuden haltijalle eikä kenellekään muulle vuokratontilla talonsa omistavalle oltu ilmoitettu vuoden 2021 tehtävästä tonttien hintojen korotuksesta millään muotoa. Vuokralaisille ei ole annettu etukäteen mahdollisuutta lunastaa tontteja edullisempaan hintaan (vanhan hinnaston mukaan). Oikaisuvaatimuksen mukaan tontin 297-8-36-12 nykyinen vuokraoikeuden haltija tai uusi vuokralainen olisi reagoinut heti ja ostanut tontin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Porissa vuonna 2016 kaupunki päätti Kuopion tavoin nostaa tonttien hintoja. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että Porissa viimeiset vanhan hinnaston tontit sai lunastettua, jos tajusi ilmoittaa ostohaluistaan marraskuun 2015 loppuun mennessä. Oikaisuvaatimuksen mukaan Porin kaupunki ei muutosta mainostanut ja Porin Kiinteistönomistajain Keskusjärjestö ry:n mielestä kaupunki toimi hyvän ja avoimen hallinto- ja tiedottamistavan vastaisesti. Oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että yhdistyksen mukaan vähävaraisimmat tonttien omistajat joutuvat ylipääsemättömään taloudelliseen tilanteeseen ja sama pätee nyt myös Kuopiossa. Oikaisuvaatimuksen mukaan Porissa asiasta kanneltiin oikeuskanslerille, joka teki asiasta päätöksen ja apulaisoikeuskanslerin mukaan kunnan olisi tullut tiedottaa paremmin omakotitonttien myyntihintojen muutoksista.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Pori oli ilmoittanut omakotitonttien myyntihintojen muutoksista pelkästään verkkosivuillaan ja vain 10 päivää ennen kuin ostotarjous oli viimeistään pitänyt tehdä, jotta tontin saattoi lunastaa vuodelle 2015 vahvistetulla hinnalla. Edelleen oikaisuvaatimuksessa mainitaan apulaisoikeuskanslerin todenneen, että vaikka tiedottamisen laajuus ja tavat ovat kunnan harkinnassa, tiedottaminen on järjestettävä siten, et-

tä kuntalaisilla on tosiasiallinen mahdollisuus saada tietoa vireillä olevista asioista, tehdyistä päätöksistä ja niiden vaikutuksista. Oikaisuvaatimuksessa kirjoitetaan apulaisoikeuskansleri katsoneen, että tonttien vuokralaisille tai muillekaan kuntalaisille ei ollut tarjottu riittävää aikaa ja mahdollisuutta harkita ostotarjouksen tekemistä ennen uuden vyöhykehinnaston voimaantuloa. Oikaisuvaatimuksen mukaan Porissa tekninen lautakunta päätyi korjaamaan päätöksensä siten, että Porissa päätettiin aloittaa valmistelu siitä, että tonttien vuokralaiset voivat lunastaa tontin vanhalla hinnalla.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Porin lautakunnan mielestä tontinomistajat saattoivat tässä yhteydessä joutua eriarvoiseen asemaan. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan vielä mm., että Siksi Porissa päätettiin aloittaa valmistelu siitä, että tonttien vuokralaiset voivat lunastaa tontin vanhalla hinnalla. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että Kuopion tulisi toimia samoin ja korjata tekemänsä päätös.

Oikaisuvaatimus jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille asialistan liitteenä.

### **Päätöksen perustelut:**

Muutoksenhakija vaatii, että tonttien vuokralaiset saisivat ostaa vuokratontin omakseen vuonna 2020 voimassa olleilla tonttihinnoilla. Muutoksenhakijan ostoneuvottelujen kohteen vuokratontin hinta olisi vanhalla hinnoittelulla 26 160 euroa. Kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 mukaisella omakotitonttihinnalla vuokratontin hinta on 45 780 euroa.

Suomen perustuslain 2. luvun 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Tämä tarkoittaa myös sitä, että maanomistaja, joka tässä asiassa on Kuopion kaupunki, voi itse päättää, millä hinnalla tontteja myydään tai vuokrataan. Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaan tonttien hinnoittelusta päättää kaupunkirakennelautakunta.

Kuopion kaupungin asuntotonttihintojen päivittämistä koskeva päätösesitys on ensimmäisen kerran ollut kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 3.2.2021. Kaupunkirakennelautakunnalle esitettiin mm. uusien asuntotonttihintojen hyväksymistä ja sitä, että keskeisen kaupunkialueen asuntotontteja ei myydä ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Päätöksessään 3.2.2021 § 25 kaupunkirakennelautakunta kuitenkin päätti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi vuokrien korotuksen porrastuksen tarkistamiseksi ja että tontteja ei myydä ennen kuin asia on uudelleen tuotu päätettäväksi.

Asuntotonttihintoja koskeva uusi päätösesitys oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 7.4.2021 § 71. Tuolloin kaupunkirakennelautakunta hyväksyi tonttihintoja koskevan päätösesityksen ja päätti esittää vuokrien korotusten porrastuksien määrittelyä edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle.

Asuntotonttihintojen päivittämistä koskevan päätöksenteon julkisuus on ollut lainsäädännössä ja kaupungin hallintosäännössä määrätyn mukaista. Kaupunkirakennelautakunnan kokousten asialistat on julkaistu internetissä ennen kokousta. Asia on ollut vireillä kaupunkirakennelautakunnan ensimmäisen käsittelyn jälkeen yli kaksi kuukautta ennen kuin kaupunkirakennelautakunta hyväksyi tonttihinnat. Vuokralaisilla on siten ollut mah-

dollisuus vaikuttaa asiaan esimerkiksi luottamushenkilöiden kautta. Asiasta käytiin myös julkisuudessa laaja keskustelu median välityksellä.

Kuopion kaupunki on vuonna 2020 ilmoittanut tonttien ostohintoja tiedustelleille, että ilmoitetut hinnat ovat voimassa vuoden 2020 loppuun saakka. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkirakennelautakunnan päätös ei vaikuta voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin. Vuokralaisilla ei ole maanvuokrasopimukseen perustuvaa oikeutta ostaa tontti omaksi entisellä tonttihinnalla. Sitova oikeus edellyttäisi maakaaren mukaista kiinteistökaupan esisopimusta, jota muutoksenhakijalla ei ole.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan Porin kaupungin tonttihinnoittelua koskevaan oikeuskanslerin ratkaisuun, jossa oikeuskansleri oli päätenyt sellaiseen johtopäätökseen, että Porin kaupunki ei ollut antanut riittävää aikaa vuokralaisille tontin oston harkitsemiseen, kun kaupunki oli antanut 10 päivää aikaa ilmoittaa ostohalukkuudesta. Porin tapaus on Kuopioon nähden erilainen, koska Kuopiossa ei ole annettu vastaavaa lyhyttä määräaika, johon vuokralaisten pitäisi reagoida. Kuopiossa vuokralaisilla on ollut tasapuolinen mahdollisuus ostaa tontti omaksi siten, että tontista olisi ollut myyntipäätös tehtynä vuoden 2020 loppuun mennessä. Vuokratontin ostaminen perustuu vuokralaisen omaan aktiivisuuteen. Vuokralaisilla on ollut useita vuosia mahdollisuus asuntotontin ostamiseen entisillä hinnoilla, koska edellisen kerran laaja tonttihinnojen tarkastelu on tehty vuonna 2007. Kellään ei ole oikeutta olettaa eikä vaatia, että kaupungin tonttihinnat ikuisesti säilyisivät samalla tasolla. Oikaisuvaatimuksen mukaista oikeuskanslerin ratkaisua ei siten voi soveltaa kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 7.4.2021 § 71.

Määräajan antaminen tonttien ostamiseen vanhoilla hinnoilla saattaisi johtaa tonttien ostoryntäykseen. Saatujen tonttintahintaselvitysten mukaan tonttien myyminen vanhoilla tonttihinnoilla tapahtuisi tällöin markkinahintoja alhaisemmalla hinnalla eikä se siten olisi kaupungin edun mukaista. Kaupungilla on oikeus ja velvollisuus huolehtia omaisuutensa tarkoituksenmukaisesta hoitamisesta ja kohtuullisesta tuottavuudesta. Kaikilla vuokralaisilla ei välttämättä olisi mahdollisuutta reagoida juuri määräaikana tontin ostamiseen esimerkiksi taloudellisista syistä. Tämä voisi saattaa vuokralaiset keskenään laajasti eriarvoiseen asemaan, jossa toiset voisivat ostaa tontin halvemmalla kuin muut myöhemmin ostaisivat.

Yllä olevilla perusteilla voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.4.2021 § 71 on syntynyt voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti eikä oikaisuvaatimus sisällä sellaisia perusteita, että päätöstä olisi muutettava. Oikaisuvaatimus on siten hylättävä.

## Esitys

Esitän, että Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätöstä 7.4.2021 § 71 koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

## Liitteet

- 1 802/2021 Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

**Kuopion kaupunki**

Kaupunkirakennelautakunta

26.05.2021

100 §

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

26.05.2021

8/2021

5 (5)

100 §