

6.4.2022

EOAK/4253/2021



Viite: 10.6.2021 vireille tullut kantelu

### **ASIA: Kaupungilta vuokratun tontin lunastaminen**

Arvostelite Kuopion kaupungin viranhaltijoiden menettelyä vuokratontin lunastamiseen liittyvässä asiassa. Käsityksenne mukaan kaupunki on menetellyt virheellisesti jäädyttäessään tontin myynnin.

Asianne esiteltiin apulaisoikeusasiamiehen sijaiselle Mikko Sarjalle. Hänen pyynnöstään ilmoitan Teille seuraavan.

Eduskunnan oikeusasiamiehestä annetun lain (197/2002) 3 §:n 1 momentin mukaan oikeusasiamies tutkii kantelun, jos sen kohteena oleva asia kuuluu hänen laillisuusvalvontaansa ja on aihetta epäillä, että valvottava on menetellyt lainvastaisesti tai jättänyt velvollisuutensa täyttämättä taikka jos oikeusasiamies muusta syystä katsoo siihen olevan aihetta.

Asiassa on kysymys omakotitalon vuokratontin haltijan mahdollisuudesta lunastaa tontti kaupungilta rakentamisvelvollisuuden täyttämisen jälkeen.

Kuopion kaupungilta pyydetyistä selvityksistä ilmeni muun muassa seuraavaa. Kaupunki huomasi keväällä 2020, että tonttien hinnoittelu oli tietyiltä osin vanhentunut. Kaupungissa oli muodostunut runsaasti eri hinnoittelualueita ja lisäksi kaupungin tonttien hinnat olivat jääneet jälkeen yleisestä alueella olevasta tonttien markkinahintakehityksestä.

Kaupunki oli tammikuussa 2021 päättänyt uudistaa kaupungin tonttien vuokraamisen ehtoja keskeisellä kaupunkialueella ja asiaa oli valmisteltu viranhaltijoiden toimesta kaupungin maaomaisuuspalveluissa. Asiaa koskeva esitys oli ollut kaupunkirakennelautakunnan päätettävänä tammikuun lopulla tehdyssä esityksessä, ja kaupunkirakennelautakunta oli käsitellyt asiaa ensimmäisen kerran 3.2.2021 pidetyssä kokouksessa. Kaupunkirakennelautakunta oli 3.2.2021 tehdyllä päätöksellä palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi, mutta

päättänyt samalla, että kaupungin tontteja ei myydä ennen kuin muutossasia on tuotu sille uudelleen päätettäväksi.

Kantelijan ostohalukkuus oli ilmoitettu tonttipäällikölle ensimmäisen kerran sähköpostitse 6.2.2021, jolloin kaupunki oli jo julkaissut tonttien vuokrausta ja myyntiä koskevien ehtojen muuttamista koskevan esityksen kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkirakennelautakunta päättänyt, ettei tontteja myydä, ennen kuin asia on uudelleen tuotu käsiteltäväksi. Kaupunkirakennelautakunta päätti tonttihinnoista 7.4.2021.

Kaupunki on todennut selvityksessään, että muutosehtoja käsitellessä ei ole tehty oikeudellisesti sitovaa päätöstä yksittäisen tontin osalta. Kaupungin vuokraus- ja myyntiehtojen muutos on kaupungin näkemys asioista. Kaupunki harkitsee aina tapauskohtaisesti, myydäänkö ostotarjouksen kohteena oleva kiinteistö vai ei. Kaupungin näkemys tonttien vuokraamisen ja myymisen ehdoista ei yksipuolisesti sido kiinteistön vuokraajaa tai ostajaa, koska sopimus edellyttää aina osapuolten välistä neuvottelua ja yhteistä näkemystä asioista.

Tonttipäällikön antaman selvityksen mukaan päätösesitys hintojen korotuksesta oli kantelijan yhteydenoton tapahtuessa jo tehty lautakunnalle.

Apulaisoikeusasiamiehen sijainen totesi, että tonttipäällikön selvityksestä ilmenee, että hän on tiedustellut Teiltä, haluatteko asiasta kirjallisen päätöksen. Vastattuanne myöntävästi tonttipäällikkö on valmistellut kiinteistöjohtajan päätettäväksi kielteisen päätöksen tontin myynnistä ja kiinteistöjohtaja on päättänyt asiasta 15.4.2021 § 14. Päätöksen jälkeen Teitte oikaisuvaatimuksen kiinteistöjohtajan päätöksestä. Kaupunkirakennelautakunta hylkäsi apulaiskaupunginjohtajan esityksestä oikaisuvaatimuksenne päätöksellään 26.5.2021 § 101.

Apulaisoikeusasiamiehen sijainen kiinnitti asiassa huomiota siihen, että Teillä on ollut mahdollisuus hakea muutosta kaupunkirakennelautakunnan kielteiseen päätökseen siihen liitetyn muutoksenhakuosoitukseen mukaisesti. Asiassa saadun selvityksen perusteella ette ole hakenut muutosta päätökseen ja näin ollen olette tyytynyt asian lopputulokseen.

Apulaisoikeusasiamiehen sijainen totesi, että kunnan harjoittama rakennustonttien myynti ei ole sellaisenaan julkisen vallan käyttöä. Kyseessä on tehtävä, jonka kunta on ottanut itsehallintonsa nojalla vapaaehtoisesti hoidettavakseen. Kaupungilla ei maanomistajana ole velvollisuutta luovuttaa rakennuspaikkoja. Tonttikaupat ja tonttien vuokrasopimukset ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia. Kunnan tonttien luovutusehtoja ei myöskään ole säännelty lailla. Kuntalaissa tai muussakaan laissa ei ole säädetty siitä, millä hinnalla kunta saa myydä tai vuokrata omaisuuttaan yksityishenkilöille. Tämän vuoksi kunnalla on laaja harkintavalta päättää itse omaisuutensa luovuttamis-

ta sekä luovutusehdoista. Kunnan tulee kuitenkin ottaa toiminnassaan huomioon hallinnon oikeusperiaatteet, kuten yhdenvertaisuuden periaate, tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä harkintavallan väärinkäytön kieltö.

Apulaisoikeusasiamiehen sijainen totesi, että kaupungilla ei maanomistajana ole velvollisuutta myymällä luovuttaa rakennuspaikkoja tietyllä hinnalla vuokralaisille. Asiassa ei ole ilmennyt seikkoja, joiden perusteella olisi myöskään aihetta epäillä, ettei kaupunki olisi kohdellut kaikkia samassa tilanteessa olevia samalla tavalla.

Apulaisoikeusasiamiehen sijainen katsoi, että ostotarjoustanne koskevaan päätöksentekoon liittyen ei ole ilmennyt aihetta epäillä lainvastaista menettelyä tai velvollisuuden laiminlyöntiä, johon oikeusasiamiehen tulisi puuttua.

Apulaisoikeusasiamiehen sijaisella oli asiaa ratkaistessaan käytettävissään seuraava selvitys (liitteenä):

- Apulaiskaupunginjohtajan 16.9.2021 päivätty selvitys
- Kiinteistöjohtajan 31.8.2021 päivätty selvitys
- Tonttipäällikön 27.8.2021 päivätty selvitys
- Kaupunkirakennelautakunnan päätös 3.2.2021 § 25
- Kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.4.2021 § 71

Esittelijäneuvos

Susanna Wähä

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.