

Jämsän kaupungin lausunto / Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehty kunnallisvalitus / Jämsän kaupunginhallituksen päätökset 7.12.2021 (§:t 415 ja 417)

Khall 14.03.2022 § 73
624/10.00.02/2022

Valmistelu maankäyttöinsinööri Teijo Taipale p.040 752 1901

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää Jämsän kaupunginhallitukselta lausuntoa tehtyyn kunnallisvalitukseen (saapunut 14.1.2022, valitusasiakirja kaupunginhallituksen esityslistan oheisaineistossa).

Jämsän kaupunki on saanut lisäaikaa lausunnon antamiselle 18.3.2022 asti.

Valituksen tekijä vaatii tekemässään kunnallisvalituksessa, että

- Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumoaa kiinteistöjen myyntiä koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 1.11.2021 § 359 ja kiinteistöjen myyntiä koskevan kaupunginhallituksen päätöksen 1.11.2021 § 360 ja, että
- Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumoaa oikaisuvaatimusta koskevan päätöksen 7.12.2021 § 415 ja oikaisuvaatimusta koskevan päätöksen 7.12.2021 § 417.

Valituksen tekijän vaatimukset perustuvat väitteeseen päätösten kuntalain sekä perustuslain yksityisyyden suojan vastaisuudesta perustuen seuraaviin seikkoihin:

-	Valituksen tekijä viittaa kaikkeen siihen, mitä valituksen tekijä on näihin päätöksiin liittyen aikaisemmin lausunut Jämsän kaupunginhallitukselle sekä niiden liitteisiin. Valituksen tekijä viittaa myös Jämsän kaupunginhallituksen päätökseen 6.9.2021 § 290 ja siitä tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittelyyn, koska kyseisessä päätöksessä on määriteltä hinnoittelupohja myöhemmille päätöksille.
-	Kaupungin päätökset kiinteistöjen myynnistä ovat kuntalain 130 §:n vastaisia sillä perusteella, että kiinteistöt on myyty AKA-arviota alemmalla hinnalla ja ostaja on siten saanut valtiontukea.
-	Valituksen tekijä on oikaisuvaatimuksissaan vaatinut kauppakirjaluonnoksissa olleiden virheiden ja puutteiden korjaamista. Hakijan mukaan luovutuskirjat on laadittu siten, että myynti koskee vain määrääalaa eikä sen lisäksi kokonaista tilaa.

Valituksen tekijä on lisäksi hakenut HAO:lta yllä mainittujen päätösten täytäntöönpanokieltoa siihen asti, kunnes päätökset on lainvoimaisesti ratkaistu. Asiaa on perusteltu sillä, että päätöksistä tehty valitus käy hyödyttömäksi, mikäli päätöksiin liittyviä luovutuskirjoja allekirjoitetaan ennen myyntipäätöksen lainvoimaiseksi tulemistä ja kiinteistökauppojen jälkikäteinen peruminen on mahdotonta tehdä yksipuolisesti tai muutoin.

Lisäksi valituksen tekijä vaatii HAO:a velvoittamaan kaupungin korvaamaan valituksen tekijän kohtuulliset oikeudenkäyntikulut 400 €:lla.

Jämsän kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Jämsän Patalahti Oy on ilmoittanut Jämsän kaupungille kiinnostuksensa lisäämään hankkimiseen kaupungin Patalahden liikenneaseman ympärillä omistamasta ja kiinteistöihin 182-410-3-41 Patakolmonen ja 182-410-16-8 Saksala kuuluvasta noin 1,54 ha:n suuruisesta maa-alueesta.

Kyseisestä alueesta on laadittu 29.3.2021 AKA-arvio. AKA-arvion mukaan alueen kokonaisarvo on 40 000 €. Arvion laatijan mukaan arvion tarkkuus on +/- 20 %.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 6.9.2021 § 290 päättänyt myydä kiinteistön 182-410-3-41 Patakolmonen ja noin 1,073 ha:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala. Kauppahinta oli 30 000 €.

Valituksen tekijä on tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunginhallitukselle päätöksestä 6.9.2021 § 290, jossa vaaditaan päätöksen oikaisua siten, että kaupunginhallituksen tulee teettää uusi kiinteistöarvio kaupan kohteista, korjata päätös ja huomioida kauppahinnan määrittelyssä kuntalaissa mainitut valtioneuvoston määräykset. Lisäksi tulee korjata virheet ja puutteet päätöksen liitteenä olevassa luovutuskirjassa. Oikaisuvaatimuksen perusteluiden mukaan päätöksessä ei ole huomioitu päätöksentekohetkellä voimassa olevaa kaavatilannetta myyntikohteiden osalta ja alueella eikä kiinteistöarvio vastaa myytävän alueen nykytilaa. Valituksen tekijän perusteluiden mukaan kauppahinta sisältää valtioneuvoston määrättyä. Muuttunutta kaavatilannetta ei ole otettu huomioon kiinteistöarviossa, joka on sisällöltään vanhentunut ja siten perusteiltaan virheellinen. Valituksen tekijän mukaan päätöksessä ja sen liitteenä olevassa luovutuskirjassa on merkittäviä puutteita sekä suoranaisia virheitä.

Kaupunginhallituksen 18.10.2021 § 344 mukaan AKA-arvion laatijalta on pyydetty lausunto muuttuneen kaavatilanteen vaikutuksesta arviokirjassa määriteltyn arvoon. Kiinteistöjen myynti on valmisteltu ja esitelty uudestaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Alkuperäisen AKA-arvion laatija on laatinut 13.10.2021 kirjallisen lausunnon kaavamuutoksen vaikutuksesta arviokirjassa määriteltyn alueen arvoon. Lausunnon mukaan kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arviokirjassa määriteltyn alueen arvoon.

Jämsän kaupunginhallitus on päätöksellä 1.11.2021 § 359 päättänyt myydä kiinteistön 182-410-3-41 Patakolmonen ja noin 0,8700 ha:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala liitteenä olevaan kauppakirjaluonnokseen merkityin ehdoin Jämsän Patalahti Oy:lle. Kauppahinta on 24 900,00 euroa.

Jämsän kaupunginhallitus on päätöksellä 1.11.2021 § 360 päättänyt myydä noin 0,6900 ha:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala liitteenä olevaan kauppakirjaluonnokseen merkityin ehdoin Tobermore Oy:lle. Kauppahinta on 17 400,00 euroa.

Valituksen tekijän väitteet koskien kuntalain vastaisuutta

Valituksen tekijä on esittänyt, että kaikissa valituksenalaisissa päätöksissä muuttuneesta kaavatilanteesta huolimatta ja kiinteistöarviossa ja siitä tehdyssä lausunnossa esitetyistä puutteista huolimatta lopulliset kauppahinnat on asetettu pienemmäksi kuin mitä AKA-arvion alaraja on. Valituksen tekijä on esittänyt, että valituksenalaiset päätökset ovat sisältäneet valtiontukea.

Valituksen tekijä on lisäksi esittänyt, että kauppahinta alittaa AKA-arviolle asetetun vaihteluvälin +/- 20 %.

Valituksen tekijä on esittänyt, että kiinteistöjen kaupan kohteena olevasta alueesta olisi tullut laatia uusi kiinteistöarvio, koska alueen kaavatilanne oli arvion laatimisen ajankohdasta muuttunut siten, että koko myytävä alue oli aluetta, joka on kaavamerkinnällä RM (matkailua palvelevien rakennusten alue) ja kaavamerkinnällä KLH (liike- ja huoltamorakennusten alue. Aikaisemmassa osayleiskaavassa kaavamerkinnät olivat olleet osittain RM sekä LV (uimaranta-alue), VV (venealkama-alue) ja LH (huoltoasemarakennusten alue).

Valituksen tekijä on esittänyt, että 29.3.2021 päivätty AKA-arvio ja 13.10.2021 AKA-arvioitsijan antama lausunto eivät ole ajantasaisia sen vuoksi, että kaavamuutos ei ole ollut lainvoimainen.

Valituksen tekijä on lisäksi esittänyt, että valituksenalaiset päätökset perustuvat AKA-arvion antamaan kauppahintaan alkuperäisestä kaupan kohteena olleesta alueesta.

Jämsän kaupungin vastaus esitettyihin väitteisiin

Kuntalain 130 § 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kuntalain 130 §:n mukaisesti riippumattoman arvioitsijan tekemä AKA-arvio on siten yleiselle tarjouskilpailulle vaihtoehtoinen tapa osoittaa kiinteistön markkinahinta.

29.3.2021 kiinteistöistä 182-410-16-8 ja 182-410-3-41 laaditun AKA-arvion mukaan kohteen markkina-arvo on 40 000 €.

Hallituksen esityksessä kuntalaiksi (268/2014) kohdassa 2.2.16 Kuntia koskeva EU-säätely ja kunnan toiminta markkinoilla

”Komissio on antanut myös julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten kauppaa koskevan tiedonannon, jota sovelletaan myös vuokraukseen. Mikäli kunta noudattaa tiedonannossa kuvattuja menettelytapoja, voidaan lähtökohtaisesti varmistua, että kauppaan tai vuokraukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Tiedonannon mukaan viranomainen voi myydä tai antaa vuokralle kiinteistön joko tarjouskilpailulla, joka ei sisällä ehtoja, tai ilman tarjouskilpailua.

(...)

Mikäli kiinteistön kauppa tapahtuu ilman tarjouskilpailua, on yhden tai useamman riippumattoman arvioijan arvioitava kiinteistön käypä arvo. Näin määritelty markkinahinta on vähimmäismyyntihinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea.”

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.10.2021 § 344 hyväksynyt valituksen tekijän oikaisuvaatimuksen. Kaupunki on perustellut päätöstään sillä, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevan kiinteistön ja määräälan myyntiä koskevan päätöksenteon ajankohtana alueella oli voimassa kauppakirjaluonnokseen merkitty valtateiden lähialueen osayleiskaava. Uusi taajamaosayleiskaava on kuulutettu 3.9.2021 ja ollut voimassa, kun kaupunginhallitus on 6.9.2021 § 290 päättänyt kiinteistöjen 182-410-3-41 ja 182-410-16-8 myynnistä. Kiinteistöjen myynti päätettiin valmistella ja esitellä uudestaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginhallituksen 18.10.2021 § 344 mukaan AKA-arvion laatijalta on pyydetty lausunto muuttuneen kaavatilanteen vaikutuksesta arviokirjassa määriteltyn arvoon.

AKA-arvion laatinut arvioitsija on antanut 13.10.2021 lausunnon kaupungin esittämään kysymykseen siitä, onko voimaan tulleella osayleiskaavalla vaikutusta arviokirjassa 29.3.2021 määriteltyn arvoon. Lausunnon mukaan voimaan tulleella taajamaosayleiskaavalla ei ole vaikutusta kohteen arvoon.

Jämsä kaupunki toteaa, että kaupunginhallituksen päätöksessä 1.11.2021 § 359 alennettua kauppahintaa on perusteltu sillä, että luovutettavan alueen pinta-ala on pienennetty 0,9860 ha:n suuruiseksi. Alkuperäisessä kaupunginhallituksen päätöksessä on myyty noin 1,073 ha:n suuruinen määräala. Todetaan myös, että alkuperäisen AKA-arvion kohteena on ollut noin 1,54 ha määräala kiinteistöistä 182-410-16-8 ja kiinteistö 192-410-2-41. Kaupan kohteena ollutta aluetta on muutettu siten, että kiinteistöistä 182-410-16-8 Saksala luovutettavan määräälan rajausta muutettiin siten, että koko kiinteistöjen 182-410-16-1 Patala, 192-410-16-2 Patatalo ja 182-410-16-3 Pataoksa sekä Patalahden välissä sijaitseva rantakaistale jätetään pois määräälasta. Kyseisillä muutoksilla määräälan pinta-ala on noin 0,8700 ha ja luovutettavan alueen kokonaispinta-ala noin 0,9860 ha. Myynnissä on noudatettu AKA-arviossa ilmoitettuja yksikköhintoja. AKA-arvion vaihteluvälistä poikkeaminen selittyy näin ollen sillä, että kaupan kohteena on ollut pienempi määräala kuin mikä alkuperäisen AKA-arvion kohteena on ollut.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 7.12.2021 § 415 ja 7.12.2021 § 417 päättänyt hylätä valituksen tekijän tekemät oikaisuvaatimukset kaupunginhallituksen päätöksestä 1.11.2021 § 359 ja 1.11.2021 § 360 kiinteistöjen myynnistä sillä perusteella, että kiinteistöjen myynnissä ja sitä koskevassa päätöksenteossa on noudatettu kuntalain 130 §:n menettelyä. Kaupan kohteena olevasta kohteesta on pyydetty auktorisoidun AKA-arvioijan lausunto, jota on pyydetty myöhemmin täydentämään siltä osin kuin kaupan kohteena olevaan alueeseen on kohdistunut kaavamuutos. AKA-arvioitsijan lausunnon mukaan kaavamuutoksella ei ole ollut vaikutusta kohteen arvoon.

Jämsän kaupungin näkemyksen mukaan on selvää, että kuntalain 130 §:n menettelyä ulkopuolisen arvioitsijan arviosta on noudatettu kaikissa kiinteistöjen luovutusta koskevissa päätöksissä. Kiinteistöjen kauppahinnat ovat olleet AKA-arvion mukaisia ja vaihteluvälin +/- 20 % piirissä. Kaupunginhallituksen päätöksen 1.11.2021 § 359 kohteena oleva alue on ollut alkuperäisen AKA-arvion kohteena ollutta pinta-alaa pienempi, mikä selittää AKA-arvion vaihteluvälin alarajasta poikkeamisen. Edelleen alkuperäisen AKA-arvion mukainen kohde on myyty kahdelle eri ostajalle ja kahden kaupan kokonaissumma on ollut yli 40 000 €, joten tämäkin seikka osoittaa sen, että kohteiden myynti on tapahtunut AKA-arviokirjan mukaisella hinnoittelulla.

Jämsän kaupunki toteaa, että lainsäädäntö ei nimenomaisesti edellytä, että kiinteistöjen myynnin hinta tulisi arvioida useamman kuin yhden arvioitsijan toimesta. Nyt käsillä olevassa tilanteessa Jämsän kaupungilla ei ole ollut mitään perustetta katsoa, että tehty AKA-arviointi ei täyttäisi arvioinnille asetettuja vaatimuksia, eikä toisen arvioitsijan tekemään arviointiin ole ollut käsillä perusteita. Lisäksi ottaen huomioon kohteiden varsin matalan arvon, ei ole muutoinkaan tarkoituksenmukaista, että näin matala-arvoisista kohteista tilattaisiin useampia arviointeja.

Valituksen tekijän luovutuskirjoissa olevia puutteita koskevien väitteiden osalta todetaan, että kaupunginhallituksen päätösten liitteinä olevat kauppakirjat ovat olleet luonnoksia. Kunnan päätöksenteko kiinteistöjen kaupoissa on ollut kuntalain mukaista, joka on valituksenalaisten päätösten osalta tarkastelun kohteena. Kauppakirjojen luonnoksia voidaan vielä päätöksenteon jälkeenkin täydentää päätöstä vastaavaksi.

Valituksen tekijän täytäntöönpanokieltohakemuksen osalta kaupunki toteaa, että kuntalain 143 §:n mukaisesti pääsääntönä on, että päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kunnallisasioissa päätös voitaisiin lähtökohtaisesti panna täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta. Päätökset on myös mahdollista panna täytäntöön lisäämällä kiinteistöjen luovutuskirjaan purkavan ehdon siltä varalta, että nyt kyseessä olevat päätökset lainvoimaisesti kumotaan. Näin valitus ei kävisi myöskään tästä syystä hyödyttömäksi täytäntöönpanosta huolimatta.

Jämsän kaupunki toteaa, että mahdolliset henkilötiedot liittyen oikaisuvaatimusprosessiin ja ylipäätään viranomaisten asiakirjoihin ovat

lähtökohtaisesti julkisia ja niiden osalta ei ole tässä tapauksessa käsillä ollut yksiselitteistä salausperustetta. Jämsän kaupunki pyrkii arvioimaan tapauskohtaisesti henkilön tietojen julkaisemista yleisissä tietoverkoissa, ja tarpeen mukaan välttää niiden julkaisemista, mikäli näin arvioidaan. Kaupungin käsityksen mukaan valitus ei nimenomaisesti yksilöi ja aseta henkilötietojen julkaisemista koskevaa seikkaa valitusperusteeksi. Kaupungin näkemyksen mukaan tällä seikalla ei myöskään ole merkitystä nyt käsillä olevien valituksenalaisten päätösten lainmukaisuuteen arvioitaessa sitä, tuleeko päätökset kumota lainvastaisina taikka ei.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 25

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Jämsän kaupunginhallitus hyväksyy seliteosan mukaisen lausunnon antamisen tehtyyn kunnallisvalitukseen ja vaatii kunnallisvalituksen hylkäämistä ja täytäntöönpanokiellon asettamista koskevan hakemuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan.

Jämsän kaupunki vaatii, että valituksen tekijä veloitetaan korvaamaan Jämsän kaupungille asian käsittelystä koituneet oikeudenkäyntikulut 4 700 euroa.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.