

# Oikaisuvaatimus 5.9.2022 / Khall 15.8.2022 § 215 / kiinteistökaupan esisopimus - määräala kiinteistöstä 182-437-1-153 Peräläntaka / Joonas Valkeajärvi

Khall 19.09.2022 § 253  
64/10.00.02/2021

Valmistelija maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Oikaisuvaatimus on saapunut 5.9.2022:

## **”Asia, jota oikaisuvaatimus koskee:**

Jämsän kaupunginhallitus 15.8.2022 § 215, Kiinteistökaupan esisopimus-määräala kiinteistöstä 182-437-1-153 Peräläntaka, päätös **liite**.

## **Vaatimus**

Jämsän kaupunginhallituksen yllä mainittu päätös tulee kumota, asia on käsiteltävä uudelleen ja täydentää/korjata siten, että päätöksen liitteinä olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaiset sopimusehdot eivät sisällä piilotettua valtiontukea tai muuta tukea lainvastaisesti. Suunnittelutarveratkaisu ja toimenpidelupa koskee rakentamista ja edellyttävät alueen hallintaa eikä niitä tule sallia ennen kuin hakija hallitsee aluetta.

## **Perustelut**

Esisopimuksen luonnoksessa, jäljempänä esisopimus, on mm. seuraavia huomioon otettavia seikkoja.

- o AKA-arviosta ei ole mainittu, mitä tarkoitusta tai luovutusta varten se on laadittu. Ainoa tiedossa oleva arvio koskee alueen vuokrausta, joka on peruuntunut.
- o Normaalisissa kiinteistökaupassa ostaja vastaa lohkomis- ja kaupanvahvistus- kustannuksista. Tässä tapauksessa kaupunki sitoutuu jakamaan nämä kustannukset ostajan kanssa puoliksi. Ehto on poikkeuksellinen eikä sitä ole käytetty muissa kaupungin määräalojen luovutuksissa. Kysymyksessä on myyjän lahja ostajalle, joka voidaan rinnastaa laissa kiellettyyn valtionapuun ja on suuruusluokkaa 1 000 euroa. Jokainen jatkokerta on lisälahja ostajalle. Pienkaupoissa ostajat ovat vastanneet vastaavista kuluista, jotka saattavat olla lähes kauppahinnan suuruisia, kuten on käynyt muissa kaupungin määräalojen luovutuksissa. Kaupunki velkoo normaalin käytäntönsä mukaisesti tonttien myynnin yhteydessä lohkomiskustannukset ostajalta erikseen ja ostaja vastaa kaupanvahvistuskuluista.
- o Myyjä sitoutuu hakkuutähteiden, kierrätysmateriaalin, poistoon alueen tulevaa käyttötarkoituksen mukaiselta myytävältä alueelta eli käytännössä myyjä "siivoaa" alueen tarpeettomasti kunnostamalla sitä ostajaa varten omin kustannuksin. Kustannukset voivat olla tuhansia euroja ja ovat siten lahjana mahdollista rinnastaa valtionavuksi myyjältä

ostajalle.

- o Esisopimuksen kauppaehdot eivät vastaa niitä periaatteita, mitä Jämsän kaupunginvaltuusto on päättänyt 11.6.2018 hyväksytyssä Maapoliittisessa ohjelmassa 2018-2026 kiinteistöjen tonttien ja maa-alueiden luovuttamisesta (kohta 7.) eikä ohjelmassa ole mainintaa alennuksista tai hyvityksistä ostajalle kiinteistökaupan yhteydessä jossain muodossa (myyjän osallistuminen lohkomis- ja kaupanvahvistuskustannuksiin tai luovutettavan alueen kunnostamiseen). Ote maapoliittisesta ohjelmasta, **liite**.
- o Lopullinen, todellinen kauppahinta ei käy ilmi edellä mainituista syistä, koska myyjä sitoutuu osittain sellaisiin ylimääräisiin kustannuksiin omalta osaltaan, joita ei ole mahdollista määrittellä esisopimuksesta tai lopullisesta kauppakirjasta päätettäessä johtuen edellä mainituista kustannuseristä, jotka kaupunki sitoutuu ottamaan kontolleen ja maksettavakseen.
- o Esisopimuksessa kaupan kohteeseen on viitattu useassa kohdin vaihtelevasti: määräala/määräalat, kiinteistö/kiinteistöt. Huolellisesti laaditussa asiakirjassa käsitteet eivät ole keskenään ristiriitaisia. Tarkoituksena on tietävästi myydä yksi määräala tietystä kiinteistöstä, vaikka sinänsä esisopimuksessa kaupan kohde on yksilöity esisopimuksen alussa.
- o Esisopimuksen liitteenä oleva kiinteistörekisteriote on vanhentunut, päivätty vuodelle 2020, tiedoilla ei ole näin ollen julkista luotettavuutta, eikä pöytäkirjan otteen pyytäjälle ole toimitettu kaikkia esisopimuksen liitteitä, vaikka kaupunginhallituksen pöytäkirjan otepyynnössä on mainittu "pöytäkirja liitteineen".

### **Joonas Valkeajärvi**

Liitteet:

- o Kaupunginhallituksen päätös
- o Ote Maapoliittisesta ohjelmasta 2018-2026"

Joonas Valkeajärven tekemä oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa.

Hallintolain (434/2003) 49 g §:n mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus päätös on perusteltava. Oikaisuvaatimusta käsittelevä viranomainen käsittelee tehdyn oikaisuvaatimuksen, eikä koko asiaa, jota oikaisuvaatimus koskee.

Vastaus tehtyyn oikaisuvaatimukseen:

---

*"AKA-arviosta ei ole mainittu, mitä tarkoitusta tai luovutusta varten se on laadittu. Ainoa tiedossa oleva arvio koskee alueen vuokrausta, joka on peruuntunut."*

---

Kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukainen kauppahinta perustuu 23.6.2020 laadittuun AKA-arvioon, jossa arvion kohteena on ollut kaupan kohteeksi merkitty 5,5 ha:n suuruinen määräala. Arviokirjassa arvion kohteesta on todettu mm, että alueella ei ole kaavaa, mutta se on suunniteltu jätteenkäsittelyalueeksi. Arvion kohteena on ollut maapohja, puustoa ei ole huomioitu. Arvion tarkoituksena on ollut markkina-arvon määrittäminen mahdollista myyntiä varten.

AKA-arvion on tilannut Jämsän kaupunki / Heli Anttila. Arviokirjat ovat lähtökohtaisesti luottamuksellisia ja niitä tilataan harkiten tarpeen mukaan. Tilatuista arvioista ei yleensä ilmoiteta julkisesti ennen kuin niitä hyödynnetään kiinteistökauppaa varten.

---

*"Normaalissa kiinteistökaupassa ostaja vastaa lohkomis- ja kaupanvahvistuskustannuksista. Tässä tapauksessa kaupunki sitoutuu jakamaan nämä kustannukset ostajan kanssa puoliksi. Ehto on poikkeuksellinen eikä sitä ole käytetty muissa kaupungin määräalojen luovutuksissa. Kysymyksessä on myyjän lahja ostajalle, joka voidaan rinnastaa laissa kiellettyyn valtioneuvon ja on suuruusluokkaa 1 000 euroa. Jokainen jatkokerta on lisälahja ostajalle. Pienkaupoissa ostajat ovat vastanneet vastaavista kuluista, jotka saattavat olla lähes kauppahinnan suuruisia, kuten on käynyt muissa kaupungin määräalojen luovutuksissa. Kaupunki velkoo normaalin käytäntönsä mukaisesti tonttien myynnin yhteydessä lohkomiskustannukset ostajalta erikseen ja ostaja vastaa kaupanvahvistuskuluista."*

---

Normaali kiinteistökauppa on yleensä neuvottelutulos, jota toteutetaan kauppakirjalla tai kiinteistökaupan esisopimuksella. Kiinteistön kauppakirjalla on mahdollista ja melko tavallista sopia hyvinkin laajasti kaupan ehdoista kuten mm. kiinteistönmuodostamiskustannusten ja kaupanvahvistajan palkkion maksajista. Suuruusluokaltaan ko. kustannukset mahtuvat AKA-arvion laatijan ilmoittaman markkina-arvon virhemarginaalin sisään. Arvion tarkkuutta ilmaisevan virhemarginaalin on oikeuskäytännössä katsottu olevan ns. kunnan neuvotteluvaraa ulkopuoliseen arvioon perustuvissa kiinteistökaupoissa.

---

*"Myyjä sitoutuu hakkuutähteiden, kierrätysmateriaalin, poistoon alueen tulevaa käyttötarkoituksen mukaiselta myytävältä alueelta eli käytännössä myyjä "siivoaa" alueen tarpeettomasti kunnostamalla sitä ostajaa varten omin kustannuksin. Kustannukset voivat olla tuhansia euroja ja ovat siten lahjana mahdollista rinnastaa valtioneuvoksi myyjältä ostajalle."*

---

Hakkutähteiden kerääminen ja myynti energiapuuna ovat normaalia metsän myyntiin liittyvää ja myyjälle taloudellisesti kannattavaa toimintaa. Pystykaupassa puun ostaja vastaa metsän hakkaamisesta sekä puutavaran

ja hakkuutähteiden keräämisestä alueelta. Määräalan myyntiin liittyvissä kauppaneuvotteluissa keskusteltiin myös kantojen poistamisesta alueelta, mutta sen ei katsottu olevan kaupungin näkökulmasta taloudellisesti kannattavaa, eikä sitä koskevaa ehtoa lisätty esisopimusluonnokseen.

---

*”Esisopimuksen kauppaehdot eivät vastaa niitä periaatteita, mitä Jämsän kaupunginvaltuusto on päättänyt 11.6.2018 hyväksytyssä Maapoliittisessa ohjelmassa 2018-2026 kiinteistöjen tonttien ja maa-alueiden luovuttamisesta (kohta 7.) eikä ohjelmassa ole mainintaa alennuksista tai hyvityksistä ostajalle kiinteistökaupan yhteydessä jossain muodossa (myyjän osallistuminen lohkomis- ja kaupanvahvistuskustannuksiin tai luovutettavan alueen kunnostamiseen).”*

---

Jämsän kaupungin maapoliittisen ohjelman 2018-2026 kohdan 7. ”Tonttien ja maa-alueiden luovutus” mukaan:

*Kaavoituksella ohjataan tiiviin, taloudellisen sekä asumiskustannuksiltaan edullisen yhdyskuntarakenteen rakentuminen. Tavoitteena on luoda viihtyisä asuinympäristö sekä turvata asukkaille laadukkaat palvelut.*

*Maata voidaan alueesta riippuen joko myydä tai vuokrata. Tonttien luovutuksen yhteydessä sovitaan rakentamisaikataulusta ja tavoitteena on varmistaa luovutettavan maa-alueen nopea rakentuminen. Asuin- ja yrityskäyttöön suunnatut tontit luovutetaan ensisijaisesti kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin tai pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin.*

*Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta tarjouskilpailun perusteella. Yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit luovutetaan normaalisti tarjousten perusteella. Erylistapauksissa, mm. perustelluista elinkeinopoliittisista syistä tontti voidaan luovuttaa myös suoraan ilman tarjouskilpailua, kuitenkin niin, että kauppahinta vastaa alueen markkinahintaa.*

*Loma-asuntotontit myydään kaupunginvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin tai tarjouskilpailun perusteella, kuitenkin niin, että kauppahinta vastaa alueen markkinahintaa. **Kaava-alueen ulkopuolisia alueita luovutettaessa noudatetaan soveltaen edellä esitettyjä luovutusperusteita.***

Kyse on kaava-alueen ulkopuolisesta maa-alueesta, josta sovittu kauppahinta vastaa puolueettoman arvioijan luovutettavasta alueesta 23.6.2020 laatiman arvion mukaista markkinahintaa.

Ostajana on samalla alueelle jo ennestään vastaavaa toimintaa harjoittava yritys, jonka tarkoituksena on kasvattaa toimintaansa Jämsässä ja tehdä merkittävä investointi määrälalle.

Puiden ja hakkuutähteiden poistaminen alueelta on normaalia toimintaa, jossa Jämsän kaupunki määrälalan myyjänä poistaa myydyiltä alueelta kauppaan kuulumattoman arvokkaan omaisuutensa.

---

*”Lopullinen, todellinen kauppahinta ei käy ilmi edellä mainituista syistä, koska myyjä sitoutuu osittain sellaisiin ylimääräisiin kustannuksiin omalta osaltaan, joita ei ole mahdollista määritellä esisopimuksesta tai lopullisesta kauppakirjasta päätettäessä johtuen edellä mainituista kustannuseristä, jotka kaupunki sitoutuu ottamaan kontolleen ja maksettavakseen.”*

---

Lopullinen ja todellinen kauppahinta on kirjattu esisopimusluonnokseen ja on suuruudeltaan 50 000,00 euroa. Kauppaan liittyviä sivukuluja ovat kiinteistötoimitusmaksu määrälalan lohkomisesta 1690 €, kaupanvahvistajan palkkiot 2 x 120 € (esisopimus ja lopullinen kauppakirja), varainsiirtovero 2000 € ja lainhuudatusmaksu 144 €. Näistä sivukustannuksista kaupungin osuudeksi tulisi esisopimusluonnoksen mukaisesti 965,00 €. Mainitut kustannuserät ovat julkisia ja kenen tahansa tarkistettavissa.

Puuston ja hakkuutähteiden poistamisesta ja myynnistä kaupunki saa myyntituloa ei niinkään kustannuksia.

---

*”Esisopimuksessa kaupan kohteeseen on viitattu useassa kohdin vaihtelevasti: määräala/määräalat, kiinteistö/kiinteistöt. Huolellisesti laaditussa asiakirjassa käsitteet eivät ole keskenään ristiriitaisia. Tarkoituksena on tietävästi myydä yksi määräala tietystä kiinteistöstä, vaikka sinänsä esisopimuksessa kaupan kohde on yksilöity esisopimuksen alussa.”*

---

Kyse on kiinteistökaupan esisopimuksesta ja sen perusteella solmittavan lopullisen kiinteistökaupan ehdoista. Kaupan kohteena on selvästi yksilöity ja karttaliitteeseen merkitty määräala. Määrälalla tarkoitetaan kiinteistön rajoiltaan määrättyä aluetta, joka voidaan lohkomalla erottaa omaksi kiinteistöksi. Esisopimusluonnos on yksiselitteinen ja sekaantumisen vaaraa ei ole. Luonnostekstissä esiintyvä yksi määrälalan monikkomuoto voidaan korjata kirjoitusvirheenä lopullisiin asiakirjoihin.

---

*”Esisopimuksen liitteenä oleva kiinteistörekisteriote on vanhentunut, päivätty vuodelle 2020, tiedoilla ei ole näin ollen julkista luotettavuutta, eikä pöytäkirjan otteen pyytäjälle ole toimitettu kaikkia esisopimuksen*

*liitteitä, vaikka kaupunginhallituksen pöytäkirjan otepyynnössä on mainittu "pöytäkirja liitteineen".*

---

Kiinteistörekisteriotteen tiedot on tarkistettu esisopimusasian valmistelun yhteydessä. Uusi kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus tulostetaan vahvistamispäivänä esisopimuksen liitteeksi. Niiden tarkoituksena on osoittaa, että ostajan kiinteistöstä saamat tiedot pitävät paikkaansa. Päätöksen esittelytekstiin oli merkitty valmistelijan yhteystiedot, jotta esille nouseviin kysymyksiin olisi mahdollista saada tarkentavia vastauksia ja lisätietoa myös asian valmistelijalta.

---

*"Jämsän kaupunginhallituksen yllä mainittu päätös tulee kumota, asia on käsiteltävänä uudelleen ja täydentää/korjata siten, että päätöksen liitteinä olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaiset sopimusehdot eivät sisällä piilotettua valtiontukea tai muuta tukea lainvastaisesti. Suunnittelutarveratkaisu ja toimenpidelupa koskee rakentamista ja edellyttävät alueen hallintaa eikä niitä tule sallia ennen kuin hakija hallitsee aluetta."*

---

Kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaiset sopimusehdot eivät sisällä piilotettua valtiontukea tai muuta lainvastaista tukea.

Kiinteistökaupan esisopimusluonnos ja siinä sovitut lopullisen kiinteistökaupan ehdot eivät ole ristiriidassa Jämsän kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa 2018-2026 vahvistettujen periaatteiden kanssa.

Asiaa koskevassa päätöksenteossa on noudatettu kaikilta osin kuntalain säädöksiä.

Jämsän kaupungin maapoliittisen ohjelman 2018-2026 kohtaan 7 on kirjattu tavoitteena myös luovutetun maa-alueen nopean rakentumisen varmistaminen. Tämän tavoitteen edistämiseksi suunnittelutarveratkaisu ja toimenpideluvan hakemisen salliminen jo ennen alueen hallintaoikeuden siirtymistä on perusteltua.

Toimivalta, johon päätös perustuu:  
Hallintosääntö § 25

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen ja maankäyttöinsinööri Teijo Taipale olivat asiantuntijoina läsnä ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa (klo 17.28-17.50).

