

Oikaisuvaatimus kh 16.9.2024 § 135

Kunnanhallitus 14.10.2024 § 149
266/10.00.02/2023

Valmistelija

Kunnanjohtaja Kati Rekola

Heimo Tikka on lähettänyt 24.9.2024 sähköpostitse oikaisuvaatimuksen koskien Ryöppäänpäällys (416-405-3-18) huudon hylkäämisen seuraavin perustein:

Huutokaupassa tarjottu hinta 4999€ on käypä markkinahinta. Kyseessä myyntiesitteen mukaan nuori kasvatusmetsikkö iältään 20 vuotta ylitieheä ja hoitamaton. Pinta-ala 1,90 ha jolloin tarjottu hehtaarihinta on 2631€/ha Puustoa 177m³ jolloin kuutiohintaa 28,24€/m³.

Huutokaupat.com palvelussa kyseiseen kohteeseen ei ole määritelty pohjahintaa. Kyseisen kohteen myyntiehdossa on mainittu, että myyjä pidättää oikeuden hylätä korkein tarjous.

Kiinteistökaupassa päätöksenteossa sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Kuntalain 14 §:n mukaan valtuuston tehtävänä on mm. kunnan varallisuuden hoito sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan hoito. Kunnanhallitus valmistelee valtuuston käsittelemät asiat ja vastaa kunnan hallinnosta ja taloudesta. Kiinteistön kauppaa arvioidaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, erityisesti maakaari (540/1995), mukaan. KHO:n ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kiinteistön kauppaa tehdessään kunnan on otettava huomioon sekä päätöksenteon että itse sopimuksen lainmukaisuus. Kunnan on päätöksenteossa noudatettava laillisia menettelyjä, käytettävä harkintavaltaa sen yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti ja kunkin viranomaisen toimivallan rajoissa sekä tehtävä muutoinkin lainmukaisia päätöksiä. Kiinteistön kauppaa koskeva oikaisuvaatimus voidaan hyväksyä laillisuusperusteen lisäksi tarkoituksenmukaisuusperusteella. Kiinteistön kauppaa koskeva päätös voi kuitenkin olla lainvastainen ja kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen voidaan hyväksyä vain seuraavilla kuntalaissa tarkoitetuilla perusteilla:

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa.

Päätös on muuten lainvastainen.

Kiinteistön kauppaa tehtäessä viranomaisen harkintavaltaa rajoittavat seuraavat seikat: kuntalain toimialasäännös, kuntalain menettelysäännös kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä, toimivalta ja kelpoisuus tehdä kiinteistön kauppa, EU:n valtioneuvoston päätökset ja -määräykset, hyvän hallinnon yleiset oikeusperiaatteet sekä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja objektiviteettiperiaate. Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä voidaan pitää esimerkiksi päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta (mm.

KHO 16.8.2011 t. 2186). Ali- tai ylihintaisuus voi tarkoittaa myös kiellettyä EU:n valtiontukea.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kati Rekola
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.