



HEINOLAN KAUPUNGILLE

## OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimus koskee maankäyttöinsinöörin 25.9.2018 ostotarjouksemme tekemää hylkävää päätöstä (Dnro 2728/10.00/02/2018).

Oikaisuvaatimuksemme perustuu Maanvuokralakiin ja Yhdenvertaisuuslakiin. Toiminta ei myöskään täytä hyvän hallintotavan vaatimuksia.

### Hyvä hallintotapa

Hylkäyspäätöksessä vedotaan Heinolan kaupunginhallituksen pöytäkirjaan 23.03.2015 §102 14) kohtaan, jossa todetaan, että ”vuokrapalstoja tarjotaan ostettavaksi palstojen nykyisille vuokralaisille, joiden kanssa on solmittu kaupunginhallituksen 27.10.2014 § 385 mukainen väliaikainen vuokrasopimus”.

On kohtuutonta olettaa, että me voisimme löytää kaupungin lopullisen tahtotilan tästä yhdeksän sivua käsittävästä vanhasta pöytäkirjasta (pöytäkirja tehty 23.3.2015), jossa on kaikkiaan 20 vastaavanlaista kohtaa. Pöytäkirjassa (23.3.2018) on pitkiä kuvauksia aikaisempina vuosina tehdyistä päätöksistä ja niihin kohdistuneista valituksista. 14) kohdassa viitataan vielä väliaikaisiin vuokrasopimuksiin ja pöytäkirjaan, joka on tehty 27.10.2014. Me emme ole koskaan nähneet 27.10.2014 allekirjoitettua vuokrasopimusta. Ainoa vuokrasopimus, joka meille on kaupanteon yhteydessä esitetty, on allekirjoitettu 7.3.2018.

Kaupunginhallituksen pöytäkirjat (23.03.2015 ja 27.10.2014) eivät myöskään ole vuokrasopimuksen liitteinä eikä niitä siitä syystä kaupanteon yhteydessä ole ollut esillä. Olemme saaneet pöytäkirjan (23.03.2015) maankäyttöinsinöörin sähköpostin liitetiedostona (20.8.2018) vasta sen jälkeen, kun olemme tehneet ensimmäisen ostotarjouksen (7.6.2018) ko. vuokratontista Heinolan kaupungille. Kaupunginhallituksen pöytäkirjan 14) kohta ei myöskään ole ehdoton eikä yksiselitteinen, jonka perusteella voi päätellä, että Heinolan kaupunki ehdottomasti kieltäytyy myymästä vuokratonttia. Pöytäkirjassa puhutaan useassa kohdassa ”nykyisistä vuokralaisista”, joille tontit voidaan myydä. Me olemme ”nykyisiä vuokralaisia”. **Edellä kuvattu toimintatapa, jossa merkittävät ehdot pitäisi meidän löytää laajoista ja useita vuosia vanhoista asiapapereista, ei täytä hyvän hallintotavan periaatteita.**

### Asiakirja vai dokumentti?

On myös olennaista varmistua, että maankäyttöinsinöörin hylkävä päätös perustuu tilanteeseen sopivaan asiakirjaan.

Asiakirjaan liittyy kontekstuaalinen, evidentaalinen (todistusvoimainen), kollektiivinen ja historiallinen näkökulma. Asiakirjan todistusvoima syntyy siitä, kun se linkittyy muihin asiapapereihin.

Dokumentilla käynnistetään yleensä jonkun asian valmistelu tai käsittely. Sen tavoitteena on saada luotua yhteinen yleiskäsitys laajasta kokonaisuudesta ja käynnistää vuorovaikutus useiden valmisteluun osallistuvien henkilöiden välille.

Kaupunginhallituksen yhdeksän sivuisen pöytäkirja (23.3.2015) johdannossa todetaan, että ”kaupunginhallitus päättää vuokraamista, myymistä ja hinnoittelua koskevat perusteet ennen yksittäisten sopimusten laadintaa ja käsittelyä teknisellä tulosalueella”. Kyseinen pöytäkirja vasta linjaa laajan asiakokonaisuuden, jotta valmistelutyö voidaan käynnistää. Pöytäkirjan 14) kohdassa ei kielletä vuokrapalstojen myymistä. Päinvastoin siinä nimenomaan mahdollistetaan vuokrapalstojen myynti. Siinä ei

päätetään, miten myynti toteutetaan, vaan asia siirtyy jatkovalmisteluun, jonka tuloksena syntyy vuokrasopimus (7.3.2018). Asia ilmenee mm. pöytäkirjan 1) kohdasta: ”Uudet maanvuokrasopimukset tehdään...”.

Vasta vuokrasopimusten valmistelussa vuokrapalstojen myynnille luodaan lain mukainen ja hyvää hallintotapaa noudattava toteutustapa. Pöytäkirjassa korostetaan myös yhdenvertaisuusperiaatteen tärkeyttä. **Eo. perusteella maankäyttöinsinöörin päätös perustuu pöytäkirjaan, jolla ei ole ”todistusvoimaa”, koska siinä vasta käynnistetään todistusvoimaisen asiakirjan (vuokrasopimuksen) laadinta. Kaupunginhallituksen pöytäkirja (23.3.2018) on luonteeltaan enemmänkin valmistelutyötä kuvaava dokumentti, johon hylkäävää päätöstä ei voi perustua.**

### **Maanvuokralaki (258/66)**

Vuokrasopimuksessa (7.3.2018) todetaan, että vuokraus tapahtuu maanvuokralain (258/66) mukaisesti. Tällä tavalla vuokrasopimukselle syntyy asiakirjalta vaadittava todistusvoima. Maanvuokralaki antaa tälle todistusvoimalle puitteet.

Meille kaupanteon yhteydessä esitetyssä vuokrasopimuksessa (7.3.2018) lukee, että ”vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue...” Vuokrasopimuksessa lukee myös, että ”vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle”.

**Meille nyt rekisteröityinä vuokralaisille on siirtynyt vuokra-alueen osto-oikeus Heinolan kaupunkia kuulematta ja se on voimassa 27.10.2018 saakka. Olemme tehneet ostotarjouksen vuokrasopimuksen mukaisesti Heinolan kaupungille 7.6.2018.**

Maanvuokralain 3§:n mukaan ”kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot”. Vuokrasopimukseen (7.3.2018) ei ole ”otettu” kaupunginhallituksen pöytäkirjan (23.03.2018) 14) kohtaa. Maanvuokralain 3 §:ssä todetaan myös, että ”ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön”. **Edellä olevan perusteella maankäyttöinsinöörin hylkäävä päätös perustuu ”mitättömään ehtoon”.**

Maanmittauslaitoksessa rekisteröity vuokrasopimus (allekirjoitettu 7.3.2018) on todistusvoimaisempi asiakirja kuin kaupunginhallituksen pöytäkirja. Vuokrasopimus (7.3.2018) on laadittu Heinolan kaupungin toimesta kaupunginhallituksen pöytäkirjan (23.3.2015) pohjalta ja siihen on otettu kaikki ne ehdot, jotka vuosia kestäneen prosessin aikana syntyneen ymmärryksen perusteella on nähty tarpeelliseksi. **Maankäyttöinsinööri ei voi enää perustella hylkäyspäätöstään jossakin pöytäkirjassa olevalla yksityiskohdalla. Päätöksen tulee perustua todistusvoimaiseen asiakirjaan (vuokrasopimukseen) ja maanvuokralain sille määrittämiin puitteeseen.**

30.1.2018

vuokrasopimuksessa. Vuokrasopimuksessa myynti on mahdollistettu toteutettavaksi siten, että yhdenvertainen kohtelu toteutuu ja noudatetaan hyvää hallintotapaa. Väliaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittaneilla on tarjolla kaksi vaihtoehtoa: 1) He voivat lunastaa vuokra-alueen omakseen; 2) He voivat saada käyvän hinnan myymällä 27.10.2018 mennessä vuokraoikeuden osto-oikeuksineen kolmannelle Heinolan kaupunkia kuulematta.

Toisen vaihtoehdon toteuttaminen edellyttää, että vuokrasopimukseen (7.3.2018) on otettu mahdollisuus siirtää osto-oikeus vuoden ajan ”kolmannelle” Heinolan kaupunkia ”kuulematta”. Tällä tavalla on taattu, että kaikkia väliaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittaneita kohdellaan tasapuolisesti taloudellisesta asemasta riippumatta. Tämä periaate on myös esitetty pöytäkirjassa.

Hylkäyspäätöksessä käytetty tulkinta johtaisi siihen, että vuokrasopimuksella (7.3.2018) taattua 2. menettelytapaa ei olisi olemassa. Jos näin todella olisi, ei vuokrasopimuksessa olisi tarvinnut olla mitään mainintaa koko osto-oikeudesta. Kaupunki olisi voinut myydä tontit suoraan ”nykyisille vuokralaisille”. Toinen vaihtoehto olisi ollut, että vuokrasopimus olisi laadittu pöytäkirjan mukaiseksi, eli ”vuokralainen” olisi korvattu ”niillä, joiden kanssa on solmittu kaupunginhallituksen 27.10.2014 § 385 mukainen väliaikainen vuokrasopimus on oikeus ostaa.” Vuokrasopimuksen virheellinen tulkinta heikentää niiden asemaa, joilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia lunastaa vuokra-alueita ja suosii niitä, joilla on hyvä taloudellinen asema. Tulkinta ei näin ollen täyttäisi tasa-arvolain vaatimusta eikä noudattaisi hyvää hallintotapaa.

Edellä kuvattua virheellistä tulkintaa on lähdetty sitten korjaamaan uudella virheellä. OP:n kiinteistönvälittäjä ilmoitti kauppaneuvotteluissa meille, että kaupungin virkamiehet ovat antaneet ohjeet siitä, miten kaupunginhallituksen päätös voidaan kiertää. Ohjeen mukaan meidän olisi pitänyt antaa vuokratontin ostoa varten rahat Judénin sisaruksille. He olisivat sitten ostaneet meidän rahoilla vuokratontin kaupungilta itselleen. Sen jälkeen, kun kauppa kaupungin kanssa olisi tehty, olisimme ostaneet tontin Judénin sisaruksilta. Kauppahintaan olisi lisätty varainsiirtovero ja kaikki muut kulut. Tästä kaupasta olisimme sitten maksaneet varainsiirtoveron.

Meidän mielestä tällainen ohjeistus ei voi kuulua kaupungin toimintaperiaatteisiin. Se ei täytä hyvän hallintotavan periaatteita. Tällaiselle harmaan alueen kuviolle emme myöskään nähneet mitään tarvetta, koska vuokrasopimuksessa asia oli selkeästi ilmaistu ja osto-oikeus siirtyy kaupan myötä meille. Kaupunginhallitus ei ole valtuuttanut virkamiehiä antamaan em. menettelyohjetta ainakaan 27.10.2015 pidetyssä kokouksessa.

#### Maankäyttöinsinöörin viesti

Seuraavassa on kopio maankäyttöinsinöörin viestistä.

*Hakalin, Markus kirjoitti 22.8.2018 12:18:*

*Tervehdys,*

*Kaupunginhallituksen päätös 23.03.2015 § 102 on tässä asiassa hyvin yksiselitteinen: mahdolliset ostajat on rajattu päätöksessä mainittuihin vuokralaisiin. Mikäli huvilapalstan silloinen omistaja olisi käyttänyt mahdollisuuttaan lunastaa huvilatonttinsa, niin siinä tapauksessa hänen ja kaupungin välinen vuokrasopimus olisi tietenkin loppunut ja ostaja olisi hallinnut kiinteistöään itse. Te olisitte voineet siinä tapauksessa ostaa kyseisen huvilatontin heiltä ja siinä tapauksessa teistä olisi tullut siis kyseisen kiinteistön omistaja eikä vuokralainen, kuten tilanne on nyt. Kauppa olisi siis tapahtunut kahden yksityisen välillä eikä kaupungilla olisi ollut siinä mitään roolia enää.*

*En ymmärrä mitä tarkoitatte "tuplavarainsiirtoverolla" enkä ymmärrä kuka teille on tarjonnut tätä mahdollisuutta sellaista maksaa.*

*Varainsiirtovero ei kuulu millään tavoin kaupungin toimivaltaan, kaupunki ei sitä kerää eikä voi määrätä sen suuruutta eikä päätöksissään siitä siis millään tavoin määrätä. Varainsiirtovero on Verohallinnon keräämä vero, joka maksetaan aina kun omaisuus (kiinteistö, asunto-osake tai muu arvopaperi) vaihtaa omistajaa. Veron suuruuden päättää viimekädessä valtio ja siihen liittyvistä asioista myöskin vastaa*

*Verohallinto. Tällä hetkellä varainsiirtovero on kiinteistökaupassa 4 % ja tiettyjen ehtojen toteutuessa vain ensiasunnon ostaja voi olla vapautettu verosta. Tarkemmin verosta löytyy tietoa Verohallinnosta.*

*Sitten siihen tieasiaan. Korpinmaantietä on ylläpidetty kaupungin ja "mökkiläisten" välisellä yhteistyöllä siten, että mökkiläiset kustantavat tarvittavat materiaalit (esim. sora, tms) ja kaupunki omalla kustannuksellaan ja omilla laitteillaan tekee tarvittavat tienhoitotyöt. Ymmärsin niin, että tämä menettely on mökkiläisille ja kaupungille sopimut jo pidemmän aikaa ja ainakaan tällä hetkellä kaupungilla ei ymmärtääkseni ole mitään tarvetta tai aikomusta sitä muuttaa.*

*Terveisin,  
Markus*

Viestistä käy ilmi, ettei pöytäkirjan (23.3.2015) luonnetta ole ymmärretty oikein. Kyseessä ei ole mikään kaupunginhallituksen lopullinen päätös. Myöskään vuokrasopimuksen todistusvoimaa ei ole ymmärretty oikein. Myöskään sitä ei ole ymmärretty, että "tuplavarainsiirtovero" syntyy juuri siitä menettelytavasta, joka viestissä kuvataan. Myöskään ei ole ymmärretty, että viestissä esitettyyn kysymykseen (*kuka teille on tarjonnut tätä mahdollisuutta sellaista maksaa*) ei vastausta tarvitse etsiä kovin kaukaa. Myöskään sitä ei ole ymmärretty, että viestissä kuvattu menettelytapa johtaa laittomuuksiin, jos me rahoitamme Judénin sisarusten tekemän kaupan. Myöskään sitä ei ole ymmärretty, että oleellista tässä on vuokrasopimuksen (27.10.2018) takaama tasapuolinen kohtelu väliaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittaneille taloudellisesta asemasta riippumatta. Oleellista ei ole kenen kanssa kauppa tehdään. Kaupunkihan saa molemmissa vaihtoehdoissa saman rahasumman ja tontin omistajatkin pysyvät täysin samoina.

Viestin lopussa käsitellään tietä tontille ja tilanne siinäkin on ihan sama. Vuokrasopimuksen todistusvoimaa ei tässäköhän kohdassa ymmärretä. Tilannehan muuttuu tieasian osalta, jos meistä tulee kiinteistönomistajia, joten siihen ei tässä yhteydessä tarvitse ottaa enempää kantaa.

Maankäyttöinsinöörin viestin perusteella on varsin helppo ymmärtää, että virkamiehet ovat todellakin antaneet kiinteistönvälittäjälle ohjeita kaupunginhallituksen päätöksen kiertämisestä. Ohjeet on annettu sellaisesta päätöksestä, jota todellisuudessa ei ole olemassa.

Kuntaliiton mukaan hyvän hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluu mm. yhdenvertaisuusperiaate, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun, johdonmukaisuuteen ja syrjimättömyyteen. Jos kaupunki ensin tekee yhdeksänsivuisen dokumentin, jolla asiapapereiden valmistelu käynnistetään. Tämän päätöksen pohjalta laaditaan vuokrasopimus. Tämän jälkeen virkamiehet alkava tulkita asioita kaupunginhallituksen dokumentista eivätkä itse noudata itse laatimaansa vuokrasopimusta. Tämän jälkeen virkamiehet antavat ohjeita kiinteistönvälittäjälle siitä, miten kaupunginhallituksen päätös (jota ei ole olemassa) voidaan kiertää. **Tällainen toiminta ei täytä Kuntaliiton peräänkuuluttamia "hyvän hallinnon oikeusperiaatteita". Johdonmukaista toiminta ei ainakaan ole.**

**Esitämme, että maankäyttöinsinöörin hylkäyspäätös kumotaan ja ostotarjouksemme hyväksytään.**

Todettakoon vielä lopuksi, että me olemme tarjonneet kiinteistöä 127500 € emmekä 127000 €, kuten maankäyttöinsinöörin hylkäävässä päätöksessä lukee. Tarjouksemme on vuokrasopimuksessa mainitun pöytäkirjaliitteen mukainen.

Vantaa 30.9.2018

*Anneli Törmälä*  
Anneli Törmälä

*Pertti Törmälä*  
Pertti Törmälä