

VALITUS/OIKAISUVAATIMUS KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖKSESTÄ

Valittaja:

Jari Sammatti

Päätös johon vaaditaan oikaisua:

Kaupunginhallituksen päätös 2.2.2026 28§, jolla kaupunki on myymässä 2 500 m²:n suuruisen määräalan 500 euron kauppahinnalla perustellen alhaista hintaa rakennuksen purkukustannuksilla. Varsinaisesti ei edes perusteltu alihinnoittelua.

Vaatimukset:

1. Päätös on kumottava lainvastaisena.
2. Asia on palautettava kaupunginhallitukselle uudelleen käsiteltäväksi.
3. Toissijaisesti on todettava, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja että kunnan omaisuuden luovutusta koskevat edellytykset eivät ole täyttyneet.

1. Kunnan omaisuuden luovutuksen tulee olla taloudellisesti perusteltua (Kuntalaki 410/2015 14 §, 22 §, 129 §, 130§)

Kuntalain mukaan kunnan omaisuuden luovutuksen tulee olla taloudellisesti perusteltua ja kuntalaisten edun mukaista. KHO:n oikeuskäytännön mukaan kunta ei saa myydä omaisuuttaan selvästi alle käyvän arvon ilman todellista ja välitöntä perustetta.

Kauppahinta 500 € vastaa 0,20 €/m², mikä on selvästi alle alueen käyvän arvon. Perusteluksi on esitetty purkukustannukset, mutta ostaja ei pura rakennusta vaan kunnostaa sen. Purkukustannuksia ei synny → alennukselle ei ole lain edellyttämää perustetta.

2. Päätös perustuu virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen (Hallintolaki 31 §)

Kaupunki ei ole selvittänyt rakennuksen todellista kunnostuskelpoisuutta, ostajan tosiasiallista tarkoitusta, purkukustannusten toteutumisen todennäköisyyttä eikä alueen käypää arvoa tilanteessa, jossa rakennus säilytetään.

Päätös perustuu virheelliseen oletukseen purkukustannuksista, vaikka ostaja on jo laatinut kunnostussuunnitelman ja tarkoituksena aloittaa kunnostaminen.

3. Ostajan tosiasiallinen tarkoitus poistaa päätöksen perusteen

KHO:n linjan mukaan päätöksen perusteen tulee olla todellinen ja tosiasiallinen. Ostaja ei ole purkamassa rakennusta, vaan kunnostaa sen. Kaupungin esittämä purkuperuste ei vastaa todellisuutta.

4. Kunnan yhdenvertaisuusvelvoite on rikkoutunut (Kuntalaki 8 § ja 130 §)

Kuntalain 130 § kieltää kuntaa antamasta yksittäiselle toimijalle perusteetonta taloudellista etua. Ostaja saa maa-alueen lähes ilmaiseksi, saa pitää rakennuksen ja kunnostaa sen, eikä purkukustannuksia synny, vaikka alennus on perusteltu juuri niillä.

5. Kauppakirjan ehdollinen purkuvelvoite ei oikeuta alihinnoittelua

Kauppakirjaan on kirjattu, että kunnostus on aloitettava heti ja ellei rakennusta ole kahden vuoden kuluessa kunnostettu, se on purettava.

Tämä ehto ei muodosta todellista purkuvelvoitetta:

- Ostaja on laatinut kunnostussuunnitelman → purku ei ole tarkoitus.
- Ehto on ajallisesti etäinen ja ehdollinen.
- Hinnoittelu perustuu harhaanjohtavaan oletukseen purkukustannuksista.
- Purkukustannuksia ei synny, joten alennus on perusteeton.

6. Rakentamislaki 751/2023 140§,141§,143§,145§ ja 147§: Omistajalla on lainmukainen velvollisuus pitää rakennus kunnossa.

Rakentamislaki 140§ § velvoittaa rakennuksen omistajaa pitämään rakennuksen turvallisessa ja terveellisessä kunnossa, sekä täyttämään käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennus on kunnostettavissa, purku ei ole ensisijainen vaihtoehto. Parkanon kaupunki ja rakennusvalvonta on laiminlyönyt velvollisuutensa. Omistajan velvollisuudet ja valvonnan.

Ostaja on laatinut kunnostussuunnitelman ja aloittaa kunnostuksen → rakennus on kunnostettavissa → purkukustannuksia ei synny → niitä ei voida käyttää hinnanalennuksen perusteena.

Yhteenveto

Kaupunginhallituksen päätös on:

- Kuntalain vastainen (taloudellisuus, yhdenvertaisuus, perusteeton etu)
- Hallintolain vastainen (puutteellinen selvitys, virheellinen peruste)
- Rakennuslaki 140 §:n vastainen tulkinta
- Oikeuskäytännön vastainen (ei saa myydä alle käyvän arvon ilman todellista perustetta)
- Rakentamislaki 140§,141§ ,145§ ja 147§. Kaupunki on laiminlyönyt nämä kyseisten rakennusten kohdalla vuosien ajan ja rakennusvalvonnan tulisi harkita seurauksia

laiminlyönnistä itselleen.

Kauppakirjan ehdollinen purkuvelvoite ei muodosta hyväksyttävää perustetta alihintaiselle luovutukselle, koska purku ei ole todennäköinen eikä ostajan tarkoitus.

Valituksen tekijän huomioita lisäksi:

Kiinnittäisin huomiota myös rakennus- ja ympäristölautakunnan purkupäätökseen kyseisten rakennusten kohdalla. Kaupunginhallitus ei voine sitä kumota mikäli rakennus kunnostetaan, nyt olemassa vain purkupäätös mistä tehty myös purkusuunnitelma. Tuleeko lautakunnan käsitellä kyseinen pykälä uudelleen.

Valtuuston vahvistama lisämaiden hinta on yli 5 euroa/m². Toteutuneita kauppoja on. Kaupunginhallitus vaati valtuuston vahvistamaa hintaa taannoin myös Timo Vallilta Vatusentien varrelta.

Kunnostettuna rakennus nostaa kyseisen lisämaan hintaa ostajalle. Yleisesti kaupungin edun mukaisesti vertaisin rautatieaseman kauppahintaa, jossa VR:n perusteluiden mukaisesti kiertoilmaisuin purkukuntoinen rakennus, ja hinta 2,5 euroa/m². Kunnostaminen tukee elinvoimaa ja tukee säilyttämään varistorakennuksen mahdollisesti tulevaisuuden tarpeita huomioiden ja vähentää ulkovarastoinnin tarvetta. Tavanomainen hintataso rautatien läheisyydessä 3-8 euroa/m² ilman rakennuksia ja rakennuksien kanssa enemmän.

Kiinteistön sijainti strategisesti Pori-Haapamäki radan varrella tulee myös huomioida keskusteluissa, mikäli tulevaisuudessa edes osittain radan käyttö lisääntyy. Kuten olemme saaneet huomata, rautatien läheinen alue on arvostettua ja kannattaa panostaa suurempiakin summia kunnostuksiin.

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava.

Allekirjoitus

Parkanossa 12.2.2026

Jari Sammatti