VAASAN HALLINTO-OIKEUS **PÄÄTÖS** 1269/2026

8.10.2026

Dnro 235/03.04.04.04.10/2026

Asia Kunnallisvalitus

Valittaja Sami Mäkelä

Päätös, josta valitetaan

Kaustisen kunnanvaltuusto 26.1.2026 § 4

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Toukolan tilan hankinnan 125 000 eurolla kauppakirjaluonnoksen mukaisena ja päättänyt lisäksi, että kunta sitoutuu maksamaan kiinteistökaupasta aiheutuvat kustannukset. Samalla valtuusto on päättänyt vuoden 2026 talousarvion investointimäärärahojen korottamisesta 125 000 eurolla kiinteistökaupan vuoksi.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kunnanvaltuuston päätös on kumottava.

Perustelut

Päätös on tehty puutteellisella valmistelulla. Kiinteistöstä ei ole tehty kuntoarviota tai muuta selvitystä rakennuksen kunnosta. Ilman tätä tietoa kunnalla ei ole ollut riittävää pohjaa arvioida mahdollisia korjauskustannuksia, rakennuksen käyttökelpoisuutta ja investoinnin pitkän aikavälin taloudellista kannattavuutta.

Kunnalla ei ole voimassa olevaa keskustan kehittämissuunnitelmaa eikä maapoliittista ohjelmaa. Ilman näitä suunnitelmia kiinteistöhankinnan tarkoituksenmukaisuutta ja pitkän aikavälin hyötyä ei voida luotettavasti arvioida. Päätöksen tekeminen ilman strategisia linjauksia osoittaa puutteellista harkintaa ja on lainvastaista kuntalain ja hallintolain mukaisen hyvän hallintotavan näkökulmasta. Kohde ei ole linjassa kuntastrategian kanssa. Kunnalla ei ole suunnitelmaa tai laskelmaa rakennuksen tai tilan hyödyntämiseksi. Päätös aiheuttaa kunnalle huomattavaa haittaa ilman

perusteltua hyötyä. Kunnalla ei ole varallisuutta investointiin vaan se toteutetaan uudella lainapääomalla.

Päätös ei ole perustunut huolelliseen markkina-arvioon, mikä osoittaa taloudellista harkintavirhettä. Kiinteistönvälittäjän arvio kiinteistöstä on ollut 85 000 euroa, mutta kunta maksaa 125 000 euroa eli noin 47 prosenttia yli arvioidun arvon. Ei ole perusteluja, miksi kunta maksaa 40 000 euroa ylihintaa. Kunnalla ei ole ollut selvää käyttötarkoitusta kiinteistölle hankintahetkellä, eikä hankinta ilman käyttöä tue kunnan tehtäviä ja yleistä etua.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kaustisen kunnanhallitus on antanut lausunnon.

Alpo Kentalan kuolinpesä on antanut selityksen.

Valittaja on antanut lausunnon ja selityksen johdosta vastineen.

Merkintä

Hallinto-oikeus on 16.3.2026 antamallaan välipäätöksellä numero 319/2026 kieltänyt kunnanvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon siihen saakka, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu tai kunnes toisin määrätään.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kunnanvaltuuston päätöksen.

Perustelut

Asian valmistelu

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarvittavat tiedot ja selvitykset.

Kuntalain 93 §:n mukaan kunnanhallituksen on valmisteltava valtuustossa käsiteltävät asiat.

Kunnanvaltuuston juoksevasta pöytäkirjasta ilmenevästi asian valmisteluaineistoon on kuulunut kiinteistönvälittäjän tekemä hinta-arvio kiinteistöstä. Arviokirjan mukaan kohteeseen kuuluu vuonna 1958 rakennettu omakotitalo, johon on tehty vuonna 1974 laajennusosa. Arviokirjassa on listaukset talon rakenteista ja laitteistosta sekä rakennukseen tehdyistä remonteista. Arviokirjan mukaan hinta-arvio on tehty kiinteistön tilat ja rakennukset silmämääräisesti tarkastaen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnanvaltuuston toimivaltaan on kuulunut itse harkita päätöksenteon perusteeksi tarvitsemansa selvitys. Valtuusto on ottaessaan asian ratkaistavakseen pitänyt asiassa suoritettua valmistelua valmisteluaineistosta ilmenevine selvityksineen sisällöllisesti riittävänä. Asiassa saadun selvityksen perusteella päätöksenteon perusteeksi ei ole esitetty sillä tavoin puutteellisia tai virheellisiä tietoja, että valtuuston päätöksen olisi sen johdosta katsottava syntyneen virheellisessä järjestyksessä.

Kunnanvaltuuston harkintavalta

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on muun ohella käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Kunnanvaltuuston juoksevasta pöytäkirjasta ilmenee, että kiinteistönomistaja on jättänyt kunnalle myyntitarjouksen, jossa kiinteistöstä on pyydetty 155 000 euroa lisättynä kuluilla. Kiinteistönvälittäjä on arvioinut kiinteistön käyväksi hinnaksi 85 000 euroa. Kunnan maankäyttö- ja kehittämistoimikunta on 26.9.2025 § 10 päättänyt suositella kunnanhallitukselle kiinteistön hankkimista ja pyytänyt kunnanhallitusta määrittelemään hankintahinnan, jota tarjotaan kiinteistönomistajalle. Kunnanjohtajan päätösesitys kunnanhallitukselle on ollut, että kunnanhallitus päättäisi tarjota kiinteistöstä kiinteistönvälittäjän tekemän arvion mukaisen 85 000 euroa. Kunnanhallitus on esityksestä poikkeavasti 21.10.2025 § 220 päättänyt, että kiinteistöstä tarjotaan 115 000 euroa. Kiinteistön ostamisesta on neuvoteltu 28.11.2025 kiinteistönomistajan kanssa. Neuvottelussa kiinteistönomistaja on ilmoittanut kiinteistön lopulliseksi myyntihinnaksi 125 000 euroa lisättynä kuluilla. Kunnanvaltuusto on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt kunnanhallituksen esityksen kiinteistön hankinnasta 125 000 eurolla kauppakirjaluonnoksen mukaisena.

Kohdekiinteistön arviokirjasta ilmenee, että hinta-arvion on tilannut kunta ja että tarkoituksena on ollut kohteen markkina-arvon määrittäminen arviointihetkellä 26.2.2025. Kohteena on ollut Kaustisen keskustassa asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö 236-401-15-253 omakotitaloineen. Kiinteistön pinta-ala on noin 2 900 neliömetriä ja sillä sijaitseva omakotitalo on kooltaan 135 neliömetriä. Arvioinnissa on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Hinta-arvio 85 000 euroa on perustunut toteutuneisiin velattomiin kauppahintoihin alueella sekä rakennusten kokoon, ikään, kuntoon ja sijaintiin sekä tontin kokoon.

Kunnanhallituksen hallinto-oikeudelle antamassa lausunnossa on todettu, että Kaustisen kunnalta puuttuu tällä hetkellä sekä keskustan kehittämissuunnitelma että maapoliittinen ohjelma, joka ohjaisi kunnan strategista maankäyttöä. Kunta on kuitenkin aktiivisesti pyrkinyt hankkimaan omistukseensa ydinkeskustassa sijaitsevia kiinteistöjä, joiden ostamisen kunta on harkinnut olevan tarkoituksenmukaista ja palvelevan kunnan tulevia maankäytöllisiä kehittämistarpeita. Kunta on muun muassa vuonna 2017 ostanut kaksi rajakiinteistöä kiinteistön välittömästä läheisyydestä. Maksetut kauppahinnat noudattelevat nyt kyseessä olevan kiinteistön kauppahintaa. Hyväksytty kauppahinta on korkeampi kuin kiinteistönvälittäjän hinta-arvio,

mutta kuitenkin verrannollinen alueella jo toteutuneisiin kunnan kiinteistökauppoihin. Keskustan kehittämissuunnitelma on ollut edellisissä kiinteistökaupoissa hinnanmuodostuksen pohjana.

Kiinteistön omistavan kuolinpesän hallinto-oikeudelle antaman selityksen mukaan kauppaneuvottelut kuolinpesän hallinnassa olevasta kiinteistöstä käynnistettiin tammikuussa 2025. Kiinteistön pyyntihinta 155 000 euroa määritettiin lokakuussa 2012 perukirjassa ilmoitettuun talon arvoon 125 000 euroa siten, että arvoon laskettiin myös elinkustannusindeksin muutos. Pyyntö on ollut aikaisemmin toteutuneisiin kauppoihin verrattuna kohtuullinen. Molemmat osapuolet tiedostivat, että kaupassa ei ole kysymys omakotitalosta vaan itse kiinteistöstä.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksessa viitatut kunnan kehittämissuunnitelma ja maapoliittinen ohjelma sekä kuntastrategia eivät ole oikeudellisesti sitovia asiakirjoja. Kunnanvaltuusto ei ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin ja siten ylittänyt toimivaltaansa eikä valtuuston päätös ole muuten lainvastainen yksin sen johdosta, että päätös on tehty ilman voimassa olevia kiinteistöjen hankintaa koskevia strategisia suunnitelmia.

Kunta voi itsehallintonsa nojalla harkintansa mukaan hankkia omistukseensa ja luovuttaa kiinteistöjä. Kiinteistön kauppa on luonteeltaan yksityisoikeudellinen, mutta kunnan harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, muun ohella harkintavallan väärinkäytön kielto. Harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä voidaan oikeuskäytännön mukaan pitää esimerkiksi päätöstä, jolla kunta ilman hyväksyttävää perustetta luovuttaa omaisuuttaan ilmeiseen alihintaan tai hankkii omistukseensa omaisuutta ilmeiseen ylihintaan. Perittävän hinnan osalta yleisenä lähtökohtana on käyvän hinnan periaate.

Kunnanvaltuuston hyväksymä 125 000 euron kauppahinta on ollut 40 000 euroa eli noin 47 prosenttia korkeampi kuin kiinteistön hinnasta markkinoilla esitetty arvio. Hinta-arviossa määritettyyn markkina-arvoon nähden kohdetta voidaan pitää ilmeisen ylihintaisena. Päätöksen valmistelusta ja perusteluista ei ilmene, minkä vuoksi ja mihin tarkoitukseen kunta on kiinteistöä hankkimassa. Kunnanhallituksen lausunnon mukaan kiinteistö on hankittu kunnan maankäytöllisiä kehittämistarpeita varten. Lausunnossakaan ei ole tarkemmin yksilöity, mitä nuo kehittämistarpeet ja kiinteistön mahdollinen myöhempi käyttö olisivat. Asiassa saadusta selvityksestä ei siten käy ilmi, miksi kunnanvaltuusto on päättänyt maksaa kohteesta sen arvioituun markkina-arvoon nähden ilmeistä ylihintaa.

Kunnanvaltuusto on näin ollen käyttänyt harkintavaltaansa väärin ja siten ylittänyt toimivaltansa. Päätös on kumottava.

Muut sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 45 §
Kuntalaki 135 §

Päätöksestä ilmoittaminen

Kaustisen kunnan on viipymättä julkaistava ilmoitus tästä päätöksestä kuntalain 142 §:n mukaisesti yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä Kun (04.26).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Laura Portin, Jani Ruotsalainen ja Sebastian Rönnlund, joka on myös esitellyt asian.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös maksutta	Sami Mäkelä, tavallinen tiedoksianto asiointipalvelun kautta
Jäljennös maksutta	Kaustisen kunnanhallitus
	Alpo Kentalan kuolinpesä, tavallinen sähköinen tiedoksianto

Tuomioistuimen yhteystiedot

Vaasan hallinto-oikeus
Korsholmanpuistikko 43, 4 krs (PL 204), 65101 Vaasa
Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi
Puh.: 029 56 42780

Hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelu:
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla:
https://www.tuomioistuimet.fi/tuomioistuimet/vaasan-hallinto-oikeus/tietoameista/tietosuoja/