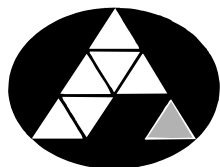


POHJOIS-KARJALAN AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Heidi Lehikoinen

OSTAJAN OIKEUSTURVAN TOTEUTUMINEN JOENSUUN KAUPUNGIN OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUKSESSA

Opinnäytetyö
Lokakuu 2011



POHJOIS-KARJALAN
AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Lokakuu 2011
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. (013) 260 6800

Tekijä
Heidi Lehikoinen

Nimeke
Ostajan oikeusturvan toteutuminen Joensuun kaupungin omakotitonttien luovutuksessa

Toimeksiantaja
Joensuun kaupungin tekninen virasto

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, kuinka ostajan oikeusturva toteutuu Joensuun kaupungin omakotitonttien luovutuksessa. Lisäksi tein produktina Joensuun kaupungin tekniselle virastolle ohjeen omakotitonttikauppojen valmisteluun. Ohjetta tekninen virasto käyttää opastaessaan uusia työntekijöitä tonttikauppojen valmisteluun.

Suomen perustuslain mukaan oikeusturva on jokaisen perusoikeus. Lisäksi hallintolain sääntelien hallinnon menettely- ja muotosidonnaisuuksien tehtävänä on taata hallinnon asiakkaan oikeusturvan edellytysten turvaaminen ja varmistaa viranomaistoiminnan lainmukaisuus sekä ennakoitavuus. Julkishallintoon kohdistuvan oikeusturvan tarkoituksena on suojata yksityisen henkilön oikeuksia, vapautta ja etuja suhteessa viranomaisen toimintaan.


Opinnäytetyö oli tutkimusmenetelmältään laadullinen haastattelututkimus, jonka produktina syntyi toiminnallinen ohje. Työtäni varten haastattelin teknisen viraston työntekijöistä kiinteistösihteeriä, tontti-insinööriä sekä teknistä sihteeriä. Muita työssä käyttämiäni lähteitä ovat oikeuskirjallisuus sekä lait, kuten maakaari, hallintolaki, laki kaupanvahvistajista ja Suomen perustuslaki.

Tärkeimmät ostajan oikeuden turvaavat asiat ovat oikeus tehdä oikaisuvaatimus, sekä maakaaren mukainen kauppa. Ostajan oikeusturva Joensuun kaupungin omakotitonttien luovutuksessa toteutuu lain edellyttämällä tavalla. Viranomaisen tekemiin päätöksiin liitetään asianosaiselle oikaisuvaatimusohjeet ja tonttien kaupat tehdään aina maakaaren mukaisesti.

Kieli
suomi

Sivuja 46
Liitteet 4
Liitesivumäärä 10

Asiasanat
oikeusturva, kiinteistönkauppa, hallintomenettely

 <p data-bbox="293 472 715 524">NORTH KARELIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES</p>	<p data-bbox="860 309 1350 450">THESIS October 2011 Degree Programme in Business Economics</p> <p data-bbox="860 456 1153 598">Karjalankatu 3 FIN 80200 JOENSUU FINLAND Tel. 358-13-260 6800</p>
<p data-bbox="242 613 472 680">Author Heidi Lehtikoinen</p>	
<p data-bbox="242 748 1326 815">Title Realization of Buyer's Legal Protection at city of Joensuu's detached plot surrender</p> <p data-bbox="242 853 691 920">Commissioned by Technical office at city of Joensuu</p>	
<p data-bbox="242 934 355 963">Abstract</p> <p data-bbox="242 1003 1501 1182">The purpose of this study was to examine how the buyer's legal protection is realized in the city of Joensuu in the case of private property transfers and conveyancing. Besides that I made a specification for the technical office of the city of Joensuu. In this specification I advise how to prepare for the land transfer and conveyancing of private properties. This specification will be used when the technical office provides work orientation for new employees.</p> <p data-bbox="242 1223 1501 1364">The study was practice-based. The empirical part of the thesis was conducted in summer 2011. For this study, I interviewed some employees of the technical office of the city of Joensuu. I also used a lot of legal documents such as administrative law, land law code and the Constitution of Finland.</p> <p data-bbox="242 1404 1501 1547">According to the Constitution of Finland, legal protection is everyone's civil right. Besides that, the task of administrative law is to protect the civil rights of the client. Administrative legislation also ensures that authorities' act in a legal and foreseeable way. Legal protection protects the rights, freedom and interests of private persons.</p> <p data-bbox="242 1588 1501 1731">The most important factors that protect the buyer's legal rights are the right to do appeal and the private property transfers and conveyancing that is done according to the land law code. This study shows that the authorities' act in a legal way in residential property transfers and conveyancing. Buyer's legal protection is also realized well.</p>	
<p data-bbox="242 1785 371 1852">Language Finnish</p>	<p data-bbox="954 1785 1267 1890">Pages 46 Appendices 4 Pages of Appendices 10</p>
<p data-bbox="242 1908 1023 2013">Keywords legal protection, sale of real estate, administrative procedure</p>	

Sisältö

Tiiviselmä

Abstract

1	Johdanto.....	5
2	Tutkimuksen toteutus	6
2.1	Tietoperusta.....	6
2.2	Tutkimusmenetelmä ja aineiston analysointi	7
2.3	Luotettavuus ja eettisyys	8
3	Kiinteistön kauppa.....	9
3.1	Oikeusturva	9
3.2	Ennakoiva oikeusturva	10
3.2.1	Viranomaisen toiminnan julkisuus.....	11
3.2.2	Viranomaisen esteellisyys.....	12
3.3	Omakotitonttien hakumenettely	13
3.4	Päätös tontin luovuttamisesta.....	16
3.5	Jälkikäteinen oikeusturva.....	19
3.5.1	Oikaisuvaatimus	19
3.5.2	Kunnallisvalitus	21
3.5.3	Kantelu	21
3.6	Kiinteistön kauppakirja	23
3.7	Tonttikauppa ja kaupanvahvistus.....	26
3.8	Luovutusilmoitus ja lainhuuto	29
3.9	Kiinteistönkauppojen tulevaisuus	30
4	Tulokset.....	32
5	Pohdinta.....	33
	Lähteet.....	35

Liitteet

Liite 1	Yksihenkilöisen viranomaisen päätöspöytäkirja
Liite 2	Oikaisuvaatimusohjeet
Liite 3	Ohje tonttikauppojen valmisteluun
Liite 4	Haastattelurunko

1 Johdanto

Opinnäytetyöni tarkoituksena on kartoittaa kuinka ostajan oikeusturva toteutuu Joensuun kaupungin omakotitonttien luovutuksessa. Tonttien luovutus käsittää myös vuokrauksen ja vaihdon, mutta opinnäytetyössäni olen käsitellyt ainoastaan kauppaa. Tein työhöni produktina ohjeen tonttikauppojen valmisteluun. Aiheen opinnäytetyöhöni sain toimeksiantona työharjoittelupaikastani Joensuun kaupungin teknisestä virastosta.

Työni aihe syntyi teknisen viraston tarpeesta. Virastolla oli tarvetta ohjeelle, jossa neuvotaan mitä tonttikauppojen kussakin vaiheessa tulee tehdä. Ohjetta virasto käyttää perehdyttäessään uusia työntekijöitä tonttikauppojen valmisteluun. Minut perehdytettiin prosessiin kädestä pitäen, mutta selkeälle ohjeelle olisi ollut myös käyttöä. Virasto tarvitsi siis ainoastaan ohjeen, eikä ostajan oikeusturvan toteutumisen tarkastelu ole heille tarpeellinen. Se kuitenkin antaa opinnäytetyöni raporttiosuudelle tarkastelukulman ja lähtökohdan.

Tekninen virasto halusi yksinkertaisen ohjeen tonttikauppojen valmisteluun. Omasta kokemuksestani tiedän, että ohje sellaisenaan ei riitä perehdyttämään uutta työntekijää syvällisesti tonttikauppoihin, mikä kuitenkin on edellytyksenä asian ymmärtämiselle. Opinnäytetyöni raporttiosuus vie aiheeseen syvällisemmin, sillä siinä avaan muun muassa ohjeeseen liittyviä käsitteitä, lainsäädäntöä ja kerron tarkemmin jokaisesta tonttikaupprosessin vaiheesta. Raporttiosuudessa kerron lisäksi, kuinka ostajan oikeusturva otetaan prosessissa huomioon.

2 Tutkimuksen toteutus

2.1 Tietoperusta

Opinnäytetyöhön liittyvä aiempi tietoperusta on oma kokemukseni Joensuun kaupungin tonttikauppojen valmistelusta. Kauppojen valmistelun olen oppinut kädestä pitäen, enkä ole siihen siis kirjallisuutta juuri apuna käyttänyt. Teknisen viraston työntekijät ovat oman oppimiseni taustalla ja heidän tietonsa on lähteiden muodossa esillä myös opinnäytetyössäni.

Tärkeitä tietolähteitä oikeudellisen opinnäytetyöni teoriaosuudessa ovat myös useat lait. Näistä laeista löytyy keskeisimmät käsitteet ja niiden selitykset. Kiinteistön luovutusta sääntelee maakaari (540/1995) ja kaupanvahvistajan tehtäviä määrittelee laki kaupanvahvistajista (573/2009). Suomen perustuslain (731/1999) 21 § antaa perustan oikeusturvalle. Tätä täydentävät hallintolain (424/2003) 6 §:ssä luetellut oikeusperiaatteet. Yksi ostajan oikeusturvan peruskivistä on oikeus tehdä oikaisuvaatimus viranomaisen päätöksestä. Kuntalaki (365/1995) säätelee muun muassa sitä, millaiseen päätökseen oikaisua saa hakea, kuka saa oikaisuvaatimuksen tehdä ja kenelle oikaisuvaatimus tulee tehdä.

Maakaari on kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttaamista koskeva yleislaki, joten se sääntelee kiinteistön kauppaa (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 1). Maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Tämän jälkeen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Maakaaren 11 luvun 1 §:n mukaan jokaisella on velvollisuus hakea kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan saannolleen lainhuuto. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden sisällä kauppakirjan tai saantokirjan allekirjoittamisesta. Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Maanmittauslaitos 2010a).

2.2 Tutkimusmenetelmä ja aineiston analysointi

Opinnäytetyöni on menetelmältään laadullinen haastattelututkimus, jonka produktina syntyi toiminnallinen ohje omakotitonttikauppojen valmisteluun. Toiminnallisen opinnäytetyöstäni tekee se, että sen tarkoituksena on ohjeistaa käytännön toimimista. Toiminnallinen opinnäytetyö tavoittelee ammatillisessa kentässä käytännön toiminnan ohjeistamista, opastamista ja toiminnan järjeistämistä. Opinnäytetyö voi olla ammatilliseen käytäntöön suunnattu ohje tai opastus kuten perehdyttämisosas ja turvallisuusohjeistus. (Airaksinen & Vilkkä 2003, 9.) Opinnäytetyöni raporttiosuus on lainopillinen. Raporttiosuuden tavoitteena on tuoda tekemälleni ohjeelle taustoja, sillä tonttikauppaan liittyviä asioita ei voi ymmärtää ilman, ettei tiedä tiettyjä käsitteitä tai menetelmiä.

Teemahaastattelulle on tyypillistä se, että haastattelun aihepiirit eli tema-alueet ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto puuttuu (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 209). Teemahaastattelu on lomakehaastattelua vapaampi tapa kerätä aineistoa ja se toimii toiminnallisissa opinnäytetöissä silloin, kun tavoitteena on kerätä tietoa jostakin tietystä temasta (Airaksinen & Vilkkä 2003, 63). Käytin haastattelumuotona teemahaastattelua, sillä minulla ei ollut valmiina mitään tiettyjä kysymyksiä vaan kysyin haastateltavilta tonttikauppaprosessin eri vaiheista yleisesti. Prosessin eri vaiheisiin liittyy paljon pieniä yksityiskohtia, joiden esiintuominen yksilöidyillä kysymyksillä olisi ollut liian vaikeaa ja vienyt paljon aikaa. Avoimella haastattelumuodolla haastateltava sai selostaa yhdellä kertaa koko vaiheen ja kertoa siihen liittyvistä yksityiskohdista.

Opinnäytetyötäni varten haastattelin teknisen viraston työntekijöitä: kiinteistösihteeriä, kaupanvahvistajana toimivaa tontti-insinööriä sekä teknistä sihteeriä. Haastattelut tein joko kyselynä sähköpostitse tai suullisella haastattelulla. Kirjoitin ensin opinnäytetyöni teoriaosuuden kirjallisen aineiston kuten lakien ja kirjojen pohjalta ja täydensin kirjoittamaani tekstiä saamillani haastatteluilla, joista selviää Joensuun kaupungin oma menettely tonttikaupoissa.

Kuntalaki ja hallintolaki sääntelevät muun muassa oikaisuvaatimuksesta. Haastatteluita tekemällä sain selville, kuinka Joensuun kaupunki toimii esimerkiksi oikaisuvaatimusohjeiden suhteen. Lakia ja haastatteluista saamaani aineistoa vertaamalla sain selville, onko Joensuun kaupungin menettely sellaista kuin laki velvoittaa.

Haastattelut tein elokuun 2011 aikana, sillä olin vielä tuolloin kesätöissä teknisessä virastossa. Haastatteluiden aikana kirjoitin joitakin avainsanoja ylös paperille, mikäli haastattelu ei jostain syystä olisi onnistunutkaan. Tekemäni haastattelut litteroin pian haastattelujen jälkeen ja tarkistin eri kirjallisia lähteitä käyttäen, että ymmärsin kaikki haastateltavan kertomat asiat oikein. Vertasin siis haastateltavan kertomaa ja lakia tai muuta oikeudellista aineistoa keskenään, jolloin varmistuin niiden yhdenpitävyydestä. Litteroidut haastattelut järjestelin teemojen mukaan, jolloin ne oli helpompi sisällyttää raporttiosuuteen tietyn otsikon alle.

Keräämäni aineistosta ei voinut tehdä kuvioita ja taulukoita ja verrata niitä esimerkiksi jonkin toisen kaupungin vastaaviin aineistoihin. Aineistoni on siis empiiristä eli haastatteluja ja teoreettista eli kirjoja, lakeja ja muita kirjallisia lähteitä.

2.3 Luotettavuus ja eettisyys

Anneli Sarajärvi ja Jouni Tuomi ovat kirjassaan Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (2009, 138) listanneet laadullisen tutkimuksen luotettavuuden kriteereitä. Laadullista tutkimusta arvioitaessa yhtenä kriteerinä käytetään siirrettävyyttä (transferability). Tällä tarkoitetaan tulosten siirrettävyyttä toiseen kontekstiin. Ymmärrän tämän tarkoittavan opinnäytetyön sovellettavuutta muussakin ympäristössä kuin siinä, kenelle työ on toimeksiantona tehty. Teen opinnäytetyöni Joensuun kaupungin teknisen viraston tonttikauppoja varten, joten sitä ei täysin voisi jossakin muussa kaupungissa soveltaa. Yleiset lain määräämät toimintatavat ovat samat joka kaupungissa, mutta virastoilla on myös omat tapansa toimia tietyissä asioissa. Esimerkiksi kauppakirjan sisältö voi olla maakaaren määräämiä asioita lukuun ottamatta erilainen toisessa kaupungissa. Työtäni voisi käyttää hyödyksi muualla, mikäli siihen tehtäisiin ensin tarvittavat muutokset.

Opinnäytetyöni lähteinä olen käyttänyt muun muassa ajan tasalla olevia lakeja Valtion säädöstietopankista Finlexistä. Lait ja alan ammattilaisista peräisin oleva tieto kuten kirjat ja haastattelut luovat opinnäytetyölleni luotettavuutta. Lähteinä käyttämäni haastattelut tein valmiiksi mietityn haastattelurungon (liite 4) pohjalta. Joihinkin tiettyihin haastattelurungon teemoihin esitin vielä tarkentavia kysymyksiä, jotka antoivat syvällisempää tietoa aiheesta. Ennen haastattelua tein nauhurilla koenauhoituksia varmistuakseni nauhurin toimivuudesta ja haastattelun aikana tein lisäksi omia muistiinpanoja. Nauhoitukset litteroin pian haastattelujen jälkeen, ettei nauhoitteiden luotettavuus kärsisi viivytelyn vuoksi.

Saatuani opinnäytetyöni tarkistusta vaille valmiiksi, annoin sen usealle teknisen viraston tonttipalveluiden työntekijöille luettavaksi ja arvioitavaksi. He kertoivat oman näkemyksensä siitä, antaako työni riittävästi informaatiota, onko se tarpeeksi selkeä ja voiko sitä käyttää apuna opastettaessa uusia työntekijöitä tehtäviinsä. Alan asiantuntijoilla tarkastettu työ antaa sille luotettavuutta ja varmuutta.

3 Kiinteistön kauppa

3.1 Oikeusturva

Suomen perustuslaissa säädetään oikeusturvasta. Perustuslain 21 § säättää oikeusturvan jokaisen perusoikeudeksi:

Jokaisen on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ilman viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsitteilyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

Hallinto-oikeudellisella suhteella tarkoitetaan julkishallinnon ja yksityisen välistä oikeussuhdetta (Mäenpää 2002, 15). Hyvä menettely hallintoasioiden käsittelyssä kuuluu keskeisesti hyvään hallintoon. Hallintoasian vireillepano, viranomaisten toiminnassa noudatettava menettely ja siinä noudatettavat muodot ovat tärkeimpiä perusteita, joita hyvä hallinto määrittelee. Näiden hallinnon menettely- ja muutosidonnaisuuksien tehtävänä on taata hallinnon asiakkaan oikeusturvan edellytysten turvaaminen. Tarkoituksena on myös varmistaa viranomaistoiminnan lainmukaisuus sekä ennakoitavuus. Yhdenmukaisten menettelyvaatimusten noudattaminen vahvistaa lisäksi toiminnan objektiivisuutta ja puolueettomuutta ja turvaa asioiden riittävää selvittämistä ja asiallisesti oikeasisältöistä päätöksentekoa. Koska hallinnon toiminta on sidottu lakiin, kummallakin hallinto-oikeussuhteen osapuolella on vain asiaa koskevaan lainsäädäntöön perustuvat oikeudet ja velvollisuudet. (Mäenpää 2002, 34.)

Julkishallintoon kohdistuvan oikeusturvan tarkoituksena on suojata yksityisen henkilön oikeuksia, vapautta ja etuja suhteessa viranomaisen toimintaan. Oikeusturvan tarkoituksena on turvata myös yksityisen oikeuksien toteutuminen käytännössä. Näin ollen oikeusturvaan kuuluu sekä etukäteen vaikuttavia oikeusturvan menettelyllisiä takeita että keinoja, joilla yksilöä voidaan suojata päätöksenteon jälkeen. (Mäenpää 2010, 153.)

3.2 Ennakoiva oikeusturva

Ennalta vaikuttava (preventiivinen) oikeusturva liittyy päätöksentekoa edeltävään toimintaan ja se sääntelee erityisesti hallinnon menettelyä. Etukäteistä oikeusturvaa tehostaa selkeiden ja riittävän yhdenmukaisten menettelymuotojen noudattaminen. Perustuslain 21 §:n säännös korostaa hyvän hallinnon takeina muun muassa asianmukaista menettelyä ja menettelyn julkisuutta, sekä oikeutta tulla kuulluksi ja saada perusteltu päätös. (Mäenpää 2010, 153.)

Hallintolain 2 luvun 6 §:n sääntelemät oikeusperiaatteet tuovat hallinnossa asioivalle oikeusturvaa. Niiden mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti (yhdenvertaisuusperiaate) sekä käytettävä toimivaltaansa yksin-

omaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin (tarkoitussidonnaisuusperiaate). Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia (objektiviteettiperiaate) ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (suhteellisuusperiaate). Viranomaisen toimien on myös suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia (luottamuksensuojaperiaate).

Hallintolain 2 luvussa säädetään hallinnossa annettavasta palvelusta, neuvonnasta, kielenkäytöstä sekä viranomaisten yhteistyöstä. Palveluperiaatteesta ja palvelun asianmukaisuudesta säädetään hallintolain 7 §:ssä. Sen mukaan hallinnon palvelun tulee olla asianmukaista ja tuloksellista. Hallintolain 8 §:n mukaan viranomaisilla on toimivaltansa rajoissa velvollisuus maksuttomasti neuvoa ja ohjata asiakkaita. Hyvän kielen vaatimus ilmenee 9 §:stä. Sen mukaan viranomaisen käyttämän kielen tulee olla selkeää, asiallista sekä ymmärrettävää. Viranomaisten yhteistyöstä sääntelee hallintolain 10 §. Viranomaisilla on velvollisuus tehdä keskenään yhteistyötä hallintoasian hoitamisessa. Hallinnossa asioivan oikeusturvaan vaikuttavat myös viranomaisen velvollisuus käsitellä asia ilman aiheetonta viivytystä (23 §), käsittelyn julkisuus (24 §) ja virkamiehen esteellisyys (27 §).

3.2.1 Viranomaisen toiminnan julkisuus

Julkisuus antaa ihmisille mahdollisuuden valvoa julkisen vallan käyttöä ja ottaa osaa sen käyttöön, vaikuttaa oikeuksiensa ja etujensa toteutumiseen sekä muodostaa vapaasti mielipiteensä. Näin ollen julkisuus myös lisää luottamusta julkishallintoon ollessa samalla demokratian ja tasa-arvon keskeinen ainesosa. Viranomaistoiminnassa julkisuusperiaate toteutuu lähinnä kolmella tavalla: käsittelyn julkisuutena, asiakirjajulkisuutena sekä tiedottamisena.

Käsittelyn julkisuudella tarkoitetaan ihmisten oikeutta seurata asian käsittelyä hallintoviranomaisessa. Perustuslain 21.2 §:n mukaan käsittelyn julkisuus on oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon tae. Hallinnossa käsittelyn julkisuudella ei kuitenkaan ole niin suurta merkitystä kuin lainkäytössä, sillä kirjallisessa menettelyssä julkinen käsittely on melko harvinaista. (Kulla 2008, 302, 153.)

Laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999, Julkisuuslaki) säädetään viranomaisten toiminnan ja viranomaisten asiakirjojen julkisuudesta. Laki koskee viranomaiselle annettuja ja viranomaisen laatimia asiakirjoja. Asiakirjajulkisuuden periaate sekä sen rajoittamisen edellytykset on vahvistettu perustuslain 12.2. §:ssä. Perustuslaissa (21.2 §) on lisäksi erikseen mainittu asianosaisjulkisuus hyvän hallinnon ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeena. (Kulla 2008, 304.)

Viranomaiselle annettuja asiakirjoja ovat muun muassa erilaiset kirjelmät ja hakemukset ja viranomaisen laatimia asiakirjoja ovat esimerkiksi päätökset ja lausunnot. (Oikeusministeriö 2007.) Julkisuuslain mukaan jokaisella on oikeus saada tietoja viranomaisen julkisista asiakirjoista (9 §). Viranomaisten asiakirjat ovat julkisia, jollei erikseen toisin säädetä (6 §). Asianosaisella on oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn (11 §).

Asiakirjaa pyydetään siis siltä viranomaiselta, jolla se on (Oikeusministeriö 2007). Julkisuuslain mukaan pyyntö haluamastaan viranomaisen asiakirjan sisällöstä on yksilöitävä riittävän hyvin, että viranomainen voi helposti selvittää, mitä asiakirjaa pyyntö koskee (13§). Viranomaisen on annettava tieto julkisesta asiakirjasta mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa asiakirjapyyntöön saamisesta. Mikäli viranomaisen asiakirjan antamisesta tekemä päätös on kielteinen, tulee viranomaisen perustella kieltäytymisen syy, tiedustella tiedon pyytäjältä haluaako tämä asian siirrettäväksi viranomaisen ratkaistavaksi ja annettava tieto käsittelystä aiheutuvista maksuista. (14 §.)

3.2.2 Viranomaisen esteellisyys

Julkisia asioita hoidettaessa esteellinen henkilö ei saa osallistua käsittelyyn. Esteellisyyssäännösten tarkoituksena on turvata yksittäistapauksessa toiminnan puolueettomuus. Hallintoasian käsittelyyn osallistuvan on itse otettava huomioon esteellisyytensä ja vetäytyä käsittelystä. Esteellisen käsittelyyn osallistuminen on

menettelyvirhe, joka vaikuttaa toimen oikeudelliseen pätevyYTEEN. (Kulla 2008, 162.)

Hallintolain 27 §:n mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, mikäli hän on esteellinen. Oikeuskirjallisuudessa esteellisyydellä on tarkoitettu sitä, että virkamies on käsiteltävään asiaan, sen asianosaisiin tai asiassa tehtävän ratkaisun vaikutuspiiriin muuten kuuluviin henkilöihin eli intresseihin sellaisessa suhteessa, joka saattaa vaarantaa hänen puolueettomuutensa. Esteellisyyisperusteet on lueteltu hallintolain 28 §:ssä. Osallisuusjäävi aiheuttaa esteellisyyden, jos virkamies tai hänen läheisensä on asianosaisena. Edustajanjäätin mukaan virkamies on esteellinen, mikäli hän tai hänen läheisensä avustaa tai edustaa asianosaista tai sitä, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa. Intressijäävi aiheuttaa virkamiehen esteellisyyden, jos asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen perhepiiriinsä kuuluvalla läheisellään. (Kulla 2008, 168–179.) Muita hallintolain 28 §:n mukaisia esteellisyyisperusteita ovat palvelussuhdejäävi, yhteisöjäävi, virasto- ja laitosjäävi sekä yleislausekkeeseen perustuva jäävi.

3.3 Omakotitonttien hakumenettely

Vuosittain Joensuun kaupunki tarjoaa ostettavaksi tai vuokrattavaksi tontteja seuraavan vuoden rakentamista varten. Tontit tulevat hakuun syksyisin. Ilman hakuaikaa luovutettavia omakotitontteja sijaitsee Joensuun kaupungin seutukunnissa. (Viljakainen 2011.) Kaupunginvaltuusto päättää vuosittain tonttien tavoitteelliset luovutusmäärät osana taloussuunnitelman tavoitteita. Arvokkaimmat tontit luovutetaan korkeimman tarjouksen perusteella. (Joensuun kaupungin maapoliittinen ohjelma 2010, 11.)

Tarjouskilpailun perusteella myytävät tontit varataan hakijoille siten, että yksi tontti varataan kullekin suurimman kauppahinnan tarjonneelle hakijalle. Haettava olevat tontit varataan puolestaan siten, että hakuajan päättymisen jälkeen hakijat arvotaan ryhmittäin varausjärjestykseen. Vuoden 2011 rakentamista varten

varausryhmiä oli kaksi. Hakijat tekivät varauksensa näiden varausryhmien perusteella. (Viljakainen 2011.)

Ensimmäiseen varausryhmään sijoittuivat vähintään 4 henkilön perheet ja toiseen ryhmään sijoittuivat muut perheet. Ensin tontin saivat valita 1. ryhmä ja tämän jälkeen 2. ryhmä. Ryhmien sisäinen varausjärjestys arvottiin. Tontin varaajat saivat olla arvontatilaisuudessa mukana, mikä osaltaan toteutti ostajien oikeusturvaa tuomalla arvonnalle julkisuutta. Arvontajärjestyksessä tontin varaajat saivat valita ostavatko vai vuokraavatko haluamansa tontin. Yhtenä kriteerinä voitiin pitää myös sitä, olivatko hakijat saaneet aiemmin omakotitonttia Joensuun kaupungilta. Vuoden 2011 tonttihaussa 1. ryhmään sijoittuivat ne perheelliset hakijat, jotka eivät koskaan ennen olleet saaneet kaupungilta tonttia. 2. ryhmään sijoittuivat puolestaan ne hakijat, jotka eivät olleet saaneet kaupungilta tonttia 1.1.2004 jälkeen. (Viljakainen 2011.) Ensisijaisesti tonttien luovutuksissa ja hakumenettelyssä suositetaan tontin loppukäyttäjää ja tämän vuoksi ammattirakentajille tarjotaan vain haussa jääneitä tontteja (Joensuun kaupungin maapoliittinen ohjelma 2010, 11).

Joensuun kaupunki on mukana Pohjois-Karjalan maakuntaliiton hallinnoimassa projektissa, jonka tavoitteena on saada erityisesti pääkaupunkiseudulla asuvia nuoria perheitä ja yrityksiä muuttamaan Joensuun seudulle. Muuttopäätöstä helpottaisi, jos kaupungilla olisi tarjota maakunnan ulkopuolelta muuttaville edullinen omakotitontti varausajan ulkopuolella, sillä tonttien perinteinen hakuaika ei usein sovellu heille. Tontit luovutetaan hakijan toiveen mukaisesti joko myymällä tai vuokraamalla valtuuston hyväksymien ja sillä hetkellä voimassa olevien luovutusehtojen mukaisesti. (Joensuun kaupungin teknisen lautakunnan päätös 25.5.2010, § 203.)

Omakotitonttien varausmenettely ja valintakriteerit vaihtuvat vuosittain (Viljakainen 2011). 6.7.2011 sanomalehti Karjalaisessa julkaistussa Salla Remes-Ylösen kirjoittamassa uutisessa kerrottiin siitä, kuinka lapsettomien rakentajien on lähes mahdotonta saada Joensuun kaupungilta tonttia rakentamista varten, sillä heidät asetetaan varausjonossa vasta 2. ryhmään. He siis pääsevät valitsemaan mahdollisen tonttinsa vasta sitten, kun 1. ryhmä on valinnut mieleisensä. Tämä tarkoittaa sitä, ettei 2. ryhmäläisille välttämättä jää mitään mistä valita. Karjalaisen 4.8.2011

julkaisema Marita Jalkasen kirjoittama uutinen oli tavallaan vastaus lapsettomien rakentajien huoliin. Uutisen mukaan tekninen lautakunta aikoo käsitellä kokouksessaan tontinluovutuksen valintakriteereitä. Esillä tulee olemaan kysymys siitä, pitäisikö niin sanottu ”lapsilisä” poistaa tontinluovutuskriteereistä kokonaan. Tällä tavoin lapsettomat perheet pääsisivät samantarvoiseen asemaan lapsiperheiden kanssa, joten heillä olisi parempi mahdollisuus saada tontti rakentamista varten.

Tekninen lautakunta piti kokouksensa 16.8.2011. Kokouksessa lautakunta tarkisti omakotitonttien luovutusehdot. Tekninen lautakunta päätti 16.8.2011 §:ssä 219 poistaa niin sanotun lapsilisän valintaperusteistaan. Seuraavassa syksyllä 2011 käynnistyvässä omakotitonttien haussa lapsettomat perheet ovat samantarvoisessa asemassa suurempien perheiden kanssa. He siis sijoittuvat ryhmään 1. Tähän ryhmään sijoittuvat eivät myöskään ole saaneet aiemmin omakotitonttia Joensuun kaupungilta. Ryhmään 2. sijoittuvat vähintään kaksi henkiset perheet, jotka eivät ole saaneet kaupungilta omakotitonttia 1.1.2008 jälkeen.

Tonttien luovuttamisen keskeisenä tavoitteena on alueiden valmiiksi rakentaminen. Tällä tavoin saadaan kuntatekniikan investoinnit täysimääräisesti hyötykäyttöön ja alueet viimeistellyiksi. Arvokkaimmat tontit luovutetaan vain myymällä. Tällä puolestaan varmistetaan maanhankintavarojen riittävyys lähivuosien raaka- maanhankintoihin. (Joensuun kaupungin maapoliittinen ohjelma 2010, 11.)

Perustuslain 19 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies (AOA) Petri Jääskeläinen (nykyisin oikeusasiamies) toteaa ratkaisussaan, että tonttikaupat ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia. Kunta voi ottaa omistamiensa tonttien luovuttamisen itsehallintonsa nojalla hoidettavakseen. Tonttien luovuttamisella kunta lähtökohtaisesti pyrkii tukemaan perustuslain 19 §:ssä säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää asumisen omatoimista järjestämistä. (AOA 2300/4/05.)

Suomen perustuslaki säättää Suomen asukkaan yhdeksi perusoikeudeksi yhdenvertaisuuden. 6 §:n mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen,

terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Tämän perusteella voisi olettaa, että tontinhakijoiden asettaminen eri asemaan perheen koon perusteella olisi lainvastaista.

Ratkaisussaan eduskunnan apulaisoikeusasiamies Petri Jääskeläinen kuitenkin toteaa, että kunnan omakotitonttien luovutusehtoja ei ole säännelty missään laissa. Tämän vuoksi kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallintonsa nojalla. Perustuslain 121 §:n kunnalliseen itsehallintoon nojautuvia poikkeusjärjestelmän kannalta hyväksyttäviä perusteita päätöksenteolle ovat kuntalaisuus (kotipaikka ko. kaupungissa), elinkeinopoliittiset syyt (työpaikka ko. kaupungissa) ja hakijoiden lasten lukumäärä. (AOA 2300/4/05.)

Jääskeläinen (AOA 2300/4/05) pitää tärkeänä, että kunnan rakennustonttien myynti perustuu etukäteen päätettyihin perusteisiin. Näiden kriteereiden ilmoittaminen etukäteen parantaa mahdollisten ostajien oikeusturvaa. Näin kuntalaiset voivat varmistua siitä, että hakijoita kohdellaan tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Tällä tavoin hakijat tietävät myös, että tonttien luovutukseen liittyvä päätöksenteko nojautuu hyväksyttäviin perusteisiin, joilla kunta toteuttaa asuntopoliittisia tavoitteitaan ja tukee asumisen omatoimista järjestämistä.

Hakuajan alussa alueilla, joissa tontit sijaitsevat, pidetään tonttien esittelytilaisuus. Tonteista kiinnostuneet voivat tulla paikan päälle tutustumaan alueeseen ja esittämään kysymyksiä. Alueet ovat kuitenkin vielä tuolloin luonnonmukaisessa tilassa, joten alueiden lopullinen ulkomuoto tulee esille vasta kun ne on saatu rakennettua. Esittelytilaisuudessa voi kuitenkin tutustua alueen sijaintiin ja tonttien arvioituihin rajoihin. (Viljakainen 2011.)

3.4 Päätös tontin luovuttamisesta

Hallintomenettely on muotosidonnaista ja se heijastuu myös päätöksen tekoon sekä päätökselle asetettaviin vaatimuksiin. Käyttäessään lakiin perustuvaa ratkaisuvalltaa, viranomaisen on käytettävä muodollista päätöksentekomenettelyä. (Kulla 2008, 239.)

Hallintolain 43 §:n mukaan viranomaisen tekemä päätös tulee antaa kirjallisesti. Asian kiireellisyyden vuoksi päätös voidaan antaa kuitenkin myös suullisesti. Hallintolain 44 § sääntelee päätöksen sisällöstä. Kirjallisesta päätöksestä on käytävä ilmi päätöksen tehnyt viranomainen ja ajankohta, jolloin päätös on tehty. Päätöksessä on mainittava myös nimeltä ne henkilöt (asianosaiset), joihin päätös välittömästi kohdistuu. Päätöksessä tulee olla myös asian ratkaisu perusteluineen. Mikäli päätökseen on ennen valituksen tekemistä vaadittava oikaisua erikseen säädettyssä oikaisuvaatimusmenettelyssä, on oikaisuvaatimusohjeet annettava samanaikaisesti päätöksen kanssa (Hallintolaki 434/2003, 46 §).

Koponen (2011) kertoo, että myytävästä omakotitontista on tehtävä ensin myyntipäätös. Tämän päätöksen tekee kaupungingeodeetti. Päätöksessä myytävä tontti yksilöidään kiinteistötunnuksella ja osoitteella. Päätökseen tulee laittaa myös tontin myyntihinta, sekä se kohdistuuko kaupan kohteeseen mahdollisia rasitteita tai rasituksia. Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset tarkistetaan rasitustodistuksesta ja rasitteet näkyvät kiinteistörekisteriotteesta. Lainhuutotodistuksesta tarkistetaan kiinteistön omistaja, joka siis kaupungin tontteja myydessä on Joensuun kaupunki. Viljakaisen (2011) mukaan rakentamista varten hakuun laitettujen omakotitonttien kohdalta rasitustodistuksessa ja kiinteistörekisteriotteessa on hyvin harvoin mitään epäselvää, sillä myytävät omakotitontit ovat yleensä uusilla alueilla, joille ei esimerkiksi rasitteita ole vielä perustettu.

Rasitteet ovat kiinteistön hyväksi perustettuja nautinta- tai käyttöoikeuksia johonkin toiseen kiinteistöön, sen alueeseen tai rakennukseen. Rasite on siis eräänlainen käyttöoikeus kiinteistöön. (Kasso 2010, 62.) Kiinteistömuodostamislain (554/1995) mukaan rasitteita voidaan perustaa muun muassa talousveden ottamiseen, venevalkama-alueen käyttämistä varten ja maa-ainesten ottamista varten (154 §). Koponen (2011) kertoo, että rasitteita voidaan perustaa myös muiden lakien perusteella. Yksi yleisimpiä rasitteita on yksityistielain 8§:n mukaiset tieoikeudet.

Päätöksessä on mainittava myös myytävän tontin kauppahinnan maksamisesta. Kauppahinta on maksettava ennen kaupantekoa kaupungintilille erillistä laskua

vastaan. (Koponen 2011.) Viljakaisen (2011) mukaan rakentamista varten hakuun laitettujen omakotitonttien varaajien on maksettava varausmaksuna 500 euroa kahden viikon kuluessa varauspäätöksen tekemisestä. Ellei kyseistä maksua ole määräaikaan mennessä maksettu, varaus raukeaa. Varausmaksun katsotaan kuuluvan myytävän tontin kauppahintaan, eikä sitä palauteta.

Mikäli alueelle, jossa myytävä tontti sijaitsee, on laadittu esirakentamissuunnitelma, on ostajan sitouduttava maksamaan tontin esirakentamiskustannukset. Tästä on mainittava myös päätöksessä. Esirakentamista vaaditaan, mikäli rakennuksen alle tulevaa maata on tiivistettävä rakennuksen vajumisen välttämiseksi. Ellei myytävä tontti ole vielä päätöksentekovaiheessa valmis rakentamista varten, on päätöksessä tuotava ilmi päivämäärä, jolloin tontille pääsee rakentamaan. Yleensä tontille rakentamista estää kunnallisteknisten töiden keskeneräisyys. (Viljakainen 2011.)

Kaupungingeodeetin tekemät päätökset ja toimivalta tulee aina perustella. Yleensä omakotitonttien luovutuspäätöksissä perusteiksi tulee tiettyjä teknisen lautakunnan päätöksiä ja pykälää teknisen toimen johtosäännöstä. Joissakin erikoisemmissä tontinluovutustapauksissa päätöksen perusteluina voi olla esimerkiksi tarjouskilpailu, jonka perusteella tontti on myyty. (Koponen 2011.)

Päätöksen perusteluihin tulee merkitä kaupunginvaltuuston 16.2.2009 §:ssä 46 tekemä päätös tonttien hinnoittelusta ja luovutusehdoista. Toimivallan perusteisiin merkitään teknisen toimen johtosäännön 6 § 1. momentin 2 kohta sekä 2. momentti. (Liite 1.) 1 momentin 2. kohdassa säädetään siitä, että kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti tekninen lautakunta ratkaisee asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien, rakentamattomien tonttien ostamisen, myymisen ja vaihtamisen. 2 momentin mukaan tekninen lautakunta voi siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle, joka tonttikaupoissa on kaupungingeodeetti.

Toimivallan perusteisiin laitetaan myös teknisen lautakunnan 8.6.2010 §:ssä 237 ja 4.1.2011 §:ssä 8 tekemät päätökset (Liite 1). § 237 koskee vuoden 2011 rakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovutusmenettelyä. Kyseisessä päätöksessä on

esiteltynä myös tontinhakijoiden valintakriteerit. 4.1.2011 §:ssä 8 tehty päätös sääntelee muun muassa kaupungingeodeetin toimivallasta. Päätöksessä säädetään kaupungingeodeetin oikeudesta päättää asemaakaavoitetun rakentamattoman tontin myymisestä, ostamisesta tai vaihtamisesta kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti. Kaupungingeodeetillä on tämä oikeus mikäli tontin kauppahinta tai vaihtoarvo ei ylitä 50.000 euroa. Tämän toimivallan kaupungingeodeetille on siirtänyt teknisen toimen johtosäännön 6.2 §:n nojalla tekninen lautakunta.

Kaupungingeodeetti allekirjoittaa valmiin päätöksen ja se lähetetään tiedoksi asianosaiselle. Lisäksi päätös lähetetään tiedoksi tekniselle lautakunnalle internetin kautta, sekä asetetaan yleisesti nähtäville Joensuun kaupungin teknisen viraston kansliassa. (Koponen 2011.)

3.5 Jälkikäteinen oikeusturva

Tehtyä päätöstä tai suoritettua toimintaa koskevat oikeusturvan jälkikäteiset eli korjaavat takeet. Nämä kohdistuvat hallintotehtävissä tapahtuneeseen laiminlyöntiin, virheeseen, lainvastaiseen menettelyyn tai muuhun oikeudenloukkaukseen. Jälkikäteisen oikeusturvan tarkoituksena on toteuttaa aineellinen oikeus korjaamalla hallintotehtävissä tapahtuneet virheet tai oikeuden loukkaukset. (Mäenpää 2010, 153-154.)

3.5.1 Oikaisuvaatimus

Kunnan jäsenen valitusoikeuden oikeudellisena perusteena voidaan pitää sitä, että kunta on pakkoyhteisö, jonka toiminta ja talous vaikuttavat sen jäsenten asemaan. Kunnan jäsenillä tulee olla mahdollisuus oma-aloitteisesti valvoa, ettei kunnan hallinnon ja talouden hoidossa käytetä virheellistä menettelyä tai syyllistytä väärinkäytöksiin. Kunnan jäsenille kuuluva valitusoikeus antaa heille oman aseman kunnallishallinnossa ja mahdollisuuden osallistua sen hoitamiseen. (Hallberg, Hannus & Niemi ym. 2009, 572.)

Oikaisuvaatimus on yksi tärkeimmistä keinoista ostajan oikeusturvan toteutumiseksi. Asianosaiselle kuuluva muutoksenhakuoikeus on perinteisesti toiminut subjektiivisen oikeusturvan keskeisenä takeena. Subjektiiviseksi oikeusturvaksi luetaan menettelyt, joilla yksilö voi yhtäältä saada suojaa omalle oikeusasemalleen ja vapauspiirilleen sekä toisaalta toteuttaa omia oikeuksiaan ja etujaan. (Mäenpää 2010, 153.) Oikaisuvaatimuksen käsittely on hallintomenettelyä ja siksi siihen sovelletaan hallintolain säännöksiä (Hallberg ym. 2009, 535).

Kuntalaissa (365/1995) säädetään siitä, kuka saa tehdä oikaisuvaatimuksen ja mille viranomaiselle oikaisuvaatimus tulee tehdä. Kuntalain 92 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä myös asianosainen eli se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Myös kunnan jäsen saa tehdä oikaisuvaatimuksen. 95 §:n mukaan päätöksestä on lähetettävä asianosaiselle pöytäkirjanote tiedoksi kirjeellä. Kuntalain mukaan päätökseen, josta voi tehdä oikaisuvaatimuksen, on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemiseksi (94 §).

Kaupungeingeodeetin päätökseen liitetyissä ohjeissa (Liite 2) kerrotaan oikaisuvaatimusviranomaisen, oikaisuvaatimusaika ja oikaisuvaatimuksen sisältö sekä neuvotaan minne oikaisuvaatimus tulee toimittaa. Oikaisuvaatimusviranomaisen on Joensuun kaupungin tekninen lautakunta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista (Kuntalaki, 93 §). Koponen (2011) kertoo, että teknisessä virastossa päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi päätöksen tekemisestä seuraavana maanantaina. Kuntalain 95 §:n mukaan asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi teknisen viraston kansliassa.

Tekniselle lautakunnalle osoitetussa oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta ja yhteystiedot sekä päätös johon oikaisua haetaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava mihin asioihin päätöksessä haetaan muutosta sekä perusteet sille. Oikaisuvaatimuksen tekijän, hänen

laillisen edustajansa tai asiamiehensä on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä.
(Liite 1.)

3.5.2 Kunnallisvalitus

Oikaisuvaatimus on kunnallisvalituksen tekemisen pakollinen esivaihe (Hallberg ym. 2009, 539). Kunnallisvalitus on kuitenkin ensisijainen keino hakea muutosta valtuuston ja kuntayhtymän ylimmän toimielimen päätökseen, sillä näiden toimielinten päätöksistä ei voi tehdä oikaisuvaatimusta (Suomen kuntaliitto 2011).

Kuntalain mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu, asianosainen ja kunnan jäsen (92 §). Lautakunnan, johtokunnan ja kunnanhallituksen oikaisuvaatimukseen antamasta päätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen. Mikäli oikaisuvaatimus on hylätty tai jätetty tutkimatta, saa kunnallisvalituksen tehdä vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. (Suomen kuntaliitto 2011.)

Kunnallisvalitus tehdään hallinto-oikeudelle. Kunnallisvalituksen saa tehdä, mikäli päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai mikäli päätös on muuten lainvastainen. (Kuntalaki, 90 §.) Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

3.5.3 Kantelu

Hallintokantelun aluehallintovirastolle voi tehdä silloin, kun katsoo viranomaisen menettelyn tai toiminnan lainvastaiseksi, virheelliseksi tai epäasianmukaiseksi. Myös tehtävien laiminlyönneistä ja toimimattomuudesta voi kannella. Kantelu voi koskea niin tosiasiallista toimintaa, kuten palvelun laatua ja asiakkaan kohtelua kuin hallintopäätöstäkin. Muutkin kuin asianosaiset saavat tehdä kantelun. (Aluehallintovirasto 2009.)

Viranomaisen toiminnasta voi kannella myös eduskunnan oikeusasiamiehelle. Kannella voi kun epäilee, että viranomainen tai virkamies ei ole noudattanut lakia tai täyttänyt velvollisuuksiaan. Kantelun voi tehdä myös silloin, kun kokee etteivät perus- ja ihmisoikeudet ole toteutuneet asianmukaisesti. Kantelun voi tehdä itseään koskevassa asiassa, sekä toisen puolesta ja yhdessä muiden kanssa. (Eduskunnan oikeusasiamies 2011.)

Viranomaisen lainvastainen menettely voi olla muun muassa toimivallan ylitys, harkintavallan väärinkäyttö, viivästys asian käsittelyssä tai epäasiallinen käyttäytyminen. Kannella voi viranomaisista kuten esimerkiksi tuomioistuimista tai valtion virastoista tai virkamiehistä kuten tuomareista, poliiseista, sosiaalityöntekijöistä ja terveyskeskuslääkäreistä. (Eduskunnan oikeusasiamies 2011.)

Kantelun seuraukset riippuvat siitä, mitä oikeusasiamiehen tutkimuksissa tulee ilmi. Oikeusasiamies voi muun muassa nostaa syytteen, mikäli kyseessä on vakava lainvastaisuus. Hän voi myös antaa huomautuksen lainvastaisesta menettelystä tai velvollisuuksien laiminlyömisestä, tehdä viranomaiselle esityksen virheen oikaisemiseksi tai kiinnittää viranomaisen huomiota hyvän hallinnon vaatimukseen. (Eduskunnan oikeusasiamies 2011.)

Oikeuskanslerille voi myös tehdä kantelun omassa asiassa tai muutenkin, jos kokee virkamiehen, viranomaisen tai muun julkista tehtävää hoitavan henkilön tai yhteisön menettelleen virheellisesti tai laiminlyöneen velvollisuutensa. Kantelun seurauksena oikeuskansleri voi antaa lainvastaisesta tai virheellisestä menettelystä virheen tehneelle huomautuksen tai ohjeen oikeasta menettelystä. Vakavimmissa tapauksissa oikeuskansleri voi määrätä nostettavaksi syytteen. Tarpeen vaatiessa oikeuskansleri voi tehdä esityksen säädösten tai ohjeiden muuttamisesta, tuomion purkamisesta tai muusta ylimääräisesti muutoksenhausta. Oikeuskanslerin tutkinta saattaa joskus johtaa myös siihen, että viranomainen tai virkamies itse korjaa virheensä. (Kansaneläkelaitos 2010.)

Hallintokantelun tehoa oikeussuojakeinona vähentää se, ettei kantelu ole muutoksenhakekeino. Ylempi viranomainen ei voi suoraan puuttua alemman valvomansa

viranomaisen toimintaan, vaan kantelun seurauksena valvova viranomainen voi ryhtyä toimiin viranomaistoiminnan kehittämiseksi. (Kulla 2008, 298–299.)

3.6 Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistönkauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Kiinteistönkauppaa sääntelee maakaari (540/1995) ja kiinteistönkaupan kirjallisuusvaatimus ilmenee maakaaren 2 luvun 1 §:stä. Myös lakia varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929) sovelletaan kiinteistönkauppaan. Kyseisessä laissa säädetään sopimuksen tekemisestä, valtuutuksesta sekä oikeustoimen pätemättömyydestä ja sovittelusta.

Kiinteistön kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike (Maakaari, § 2:1). Joensuun kaupungin omakotitonttien kauppakirjoissa edellä mainitut asiat on hyvin yksilöitynä. Luovutustarkoitusta ei tarvitse erikseen mainita, sillä se käy ilmi kauppakirjasta. Luovutettava kiinteistö sen sijaan on yksilöity kiinteistötunnusella, sekä tontin ja korttelin numerolla. Lisäksi kaupunki ja kaupunginosa on mainittu. Myös kauppakirjassa mainittavat kiinteistön pinta-ala ja osoite yksilöivät myytävää kiinteistöä. (Koponen 2011.) Esimerkiksi Joensuun kaupungin Kanervalan (7) kaupunginosan korttelissa X sijaitseva 931 m² suuruinen tontti numero X (kiinteistötunnus 167-7-x-x) osoitteessa Kullerotie X. Koponen (2011) kertoo, että kauppahinta on kauppakirjassa ilmoitettu sekä tekstinä että lukuna: esimerkiksi viisituhatta (5000) euroa.

Myyjä eli Joensuun kaupunki on kauppakirjassa yksilöity nimellä, Y-tunnuksella ja osoitteella. Ostaja on yksilöity joko nimellä, henkilötunnuksella ja osoitteella tai yrityksen nimellä, Y-tunnuksella ja osoitteella. (Koponen 2011.) Koposen (2011) mukaan ostajan tiedot tulee varmistaa väestötietorekisteristä, etteivät henkilötiedot tule kauppakirjaan väärin ja aiheuta ongelmia esimerkiksi kaupanvahvistustilanteessa. Yritystä edustaa aina luonnollinen henkilö ja tämän nimenkirjautusoikeus varmistetaan kaupparekisteriotteesta. Osakeyhtiölaissa (624/23006) säädetään yhtiön edustamisesta. 6 luvun 25 §:n mukaan hallitus edustaa yhtiötä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että hallituksen jäsenellä tai toimi-

tusjohtajalla on oikeus edustaa yhtiötä tai hallitus voi antaa oikeuden jäsenelleen, toimitusjohtajalle tai muulle nimetylle henkilölle (26 §). Laissa avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988) 3 luvun 1 §:ssä on säädetty, että avoimessa yhtiössä jokaisella yhtiömiehellä on oikeus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimi yhtiön toimialaan kuuluvissa asioissa. Lain 7 luvun 5 §:n mukaan kommandiittiyhtiössä muilla, paitsi äänettömällä yhtiömiehellä, on edustus- ja nimenkirjotusoikeus. Elinkeinonharjoittaja voi valtakirjalla eli prokuralla valtuuttaa määrätyn henkilön edustamaan itseään (Prokuralaki 130/1979, 1 §). Prokuralain 2 §:n mukaan prokuristi saa kaikessa päämiehen liikkeen harjoittamiseen liittyvissä asioissa toimia päämiehen puolesta ja kirjoittaa hänen toiminimensä.

Joensuun kaupungin myymät omakotitontit on kaavoitettu rakentamista varten ja kaavassa ne sijaitsevat AO- alueella eli erillispientalojen korttelialueella tai AP-alueella eli asuinpientalojen korttelialueella. Näiden lisäksi kauppakirjaan kirjoitetaan samat ehdot kuin mitä kaupungingeodeetin tekemässä päätöksessään on. Päätös voi sisältää eri asioita tontista riippuen, mutta ne kaikki tulisi myös kauppakirjassa mainita. Yleensä rakentamista varten luovutettavien tonttien päätökset sisältävät samat asiat, mutta poikkeavuuksia voi kuitenkin olla muun muassa esirakentamissuunnitelman ja tontin puuston osalta. (Viljakainen 2011.)

Kauppakirjassa tulee mainita ostajalle kaupasta aiheutuvat maksut. Rakentamista varten luovutettujen haussa olleiden tonttien kohdalla kaupanvahvistajan palkkion maksaa Joensuun kaupunki. (Lehikoinen 2011a.) Omistusoikeuden siirtymisajankohdan tulee käydä kauppakirjasta ilmi. Omistusoikeus voi siirtyä esimerkiksi kaupanteossa tai kun koko kauppasumma on maksettu. Kiinteistön hallinnan luovutus ostajalle on myös merkittävä kauppakirjaan selkeästi. (Kasso 2010, 202–203.) Joensuun kaupungin omakotitonttikaupoissa omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kun kauppasumma on maksettu ja kauppakirjat allekirjoitettu (Koponen 2011).

Koponen (2011) kertoo, että ostajan maksettavaksi kuuluvat tontin lohkomiskustannukset, sekä kauppaan liittyvä varainsiirtovero. Lohkominen on maanmittaus-toimitus. Lohkottaessa emäkiinteistöstä erotetaan maa-alue eli määräala, josta muodostetaan itsenäinen kiinteistö. (Maanmittauslaitos 2010b.) Rakentamista var-

ten haussa olevat tontit lohkotaan itsenäisiksi tonteiksi ennen tontin luovuttamista (Koponen 2011).

Varainsiirtoverolain (931/1996) 1 §:n mukaan luovutuksensaaja on velvollinen maksamaan valtiolle varainsiirtoveroa kiinteistön tai arvopaperin luovutuksesta. Kiinteistön luovutuksessa veron määrä on 4 prosenttia kauppahinnasta (6 §). Vero on maksettava oma-aloitteisesti valtiovarainministeriön määräämään maksupaikkaan. Alle 10 euron varainsiirtoveroa ei tarvitse kuitenkaan maksaa. (27 §.) Kauppankohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista vastaa Joensuun kaupunki kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen niistä vastaa ostaja. Ostajalle tulevia julkisoikeudellisia maksuja ovat muun muassa rakennusluvan hakemisesta aiheutuvat maksut, sekä kiinteistövero. (Viljakainen 2011.)

Kauppakirjassa mainitaan muutama tietty määräys koskien muun muassa katujen kunnossa- ja puhtaanapitoa sekä kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. rakentamista. Nämä kohdat on otettava tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin sillä uhalla, että muutoin ostaja vastaa uuden luovutuksensaajan puolesta kaupungille kyseisissä kohdissa mainituista asioista eli vastuu ei vaihdu vaikka tontin omistaja vaihtuisikin. (Lehikoinen 2011b.)

Tonteille on rakennettava asemakaavan mukaiset rakennukset sopimussakon uhallla kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Valmista rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa purkaa, eikä rakentamatonta tonttia sopimussakon uhallla luovuttaa edelleen. Sopimussakkona tällaisessa tapauksessa kaupunki voi periä jopa kolminkertaisen kauppahinnan. Näistä asioista on kaupunginvaltuusto päättänyt jo kauan sitten ja ne on yhä edelleen tuotava kauppakirjassa esille. (Viljakainen 2011.)

Koponen (2011) ohjeistaa, että ennen kaupantekoa ostajalle on hyvä lähettää kopia kauppakirjasta tutustumista varten. Tämä parantaa ostajan oikeusturvaa, sillä näin hän saa tutustua kauppakirjaan rauhassa ja tarkistuttaa sen mahdollisesti ammattilaisella. Kauppakirjan kopion lisäksi ostajalle lähetetään lasku kauppasumman maksamista varten. Ostajan täytyy tuoda kuitti maksetusta kauppasummasta mukanaan kaupantekotilaisuuteen. Kuitti on todisteena maksetusta kauppasum-

masta, sillä laskun eräpäivä on yleensä vasta kauppapäivänä, joten summa ei välttämättä näy kaupungin tilillä vielä ennen kaupantekotilaisuutta.

Joensuun kaupungin omakotitontit vaihtavat omistajaa siten, että ostajan kanssa sovitaan kauppapäivä, joka käy sekä ostajalle että kaikille, joiden tulee kaupungin puolesta olla paikalla. Paikalla tulee ostajan lisäksi olla kaupungingeodeetti tai hänen sijaisensa sekä julkinen kaupanvahvistaja. Lisäksi kaupanvalmistelija on mahdollisuuksien mukaan mukana kauppatilaisuudessa. (Koponen 2011.)

3.7 Tonttikauppa ja kaupanvahvistus

Sopimuksen määrämuotoisuus merkitsee säädetyn määrämuodon noudattamista, sillä se on sopimuksen pätevyuden edellytys (Jokela ym. 2010, 32). Kiinteistön kaupan muotovaatimukselle on esitettävissä useita oikeuspoliittisia näkemyksiä. Kaupanvahvistajan käyttäminen todistajana antaa luovutukselle lisää julkisuutta ja julkisuus puolestaan luo ostajalle oikeusturvaa. Kaupanvahvistajan myötä myös luovutuksen luotettavuus lisääntyy. Lisäksi muotovaatimuksen vaikutuksesta kauppakirja saa täsmällisemmän ilmaisen kuin se ehkä muutoin saisi. (Kartio, Koulu, Lindfors & Tepora 2010, 96–97.)

Muotovaatimuksen yhtenä tarkoituksena on antaa paremmat takeet sille, että kiinteistön luovutus tehdään vasta vakaan harkinnan jälkeen. Ostajan kannalta nopea harkitsematon kauppa voi johtaa ennalta arvaamattomaan lopputulokseen esimerkiksi rahoituksen kannalta. Ennen kaikkea muotovaatimuksen asettamisella on merkitystä todistelun kannalta. Merkitys ilmenee kun on selvitettävä, milloin kiinteistön luovutuksesta on sovittu ja mitä sopimuksessa on sovittu. (Kartio ym. 2010, 98.)

Maakaaren 2 luvun 1§:n mukaan kaupanvahvistajan tulee vahvistaa tehty kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kaupanvahvistajalain (573/2009) mukaan kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkittävällä todistuksen luovutuskirjaan, joka voi olla esimerkiksi kauppakirja. Jos luovutuskirjaa on laadittu useita kappaleita, tulee todistus merkitä jokaiseen niistä.

(3§.) Kaupanvahvistajain 3 §:ssä säädetään, että edellä mainitun lisäksi kaupanvahvistaja tarkistaa ostajan henkilöllisyystodistuksen sekä sen, että luovutuskirja on tehty maakaaren säännösten mukaisesti. Laki velvoittaa kaupanvahvistajaa tarkastamaan myös kiinteistöä koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä. (3§.)

Kaupanvahvistajan läsnäolo parantaa ostajan oikeusturvaa, sillä se lisää luovutuksen julkisuutta ja tekee kauppasopimuksen sisältöä koskevan todistelun helpommaksi. Viranomaisen myötävaikutuksesta myös sellaisten virheiden kuin pakon tai väärennyksen mahdollisuus vähenee tai poistuu. (Jokela ym. 2010, 36.)

Kaupanvahvistajista annetun lain 1 §:ssä on säädetty, että kaupanvahvistajia ovat muun muassa kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinöörinä. Joensuun kaupungin teknisessä virastossa työskentelee kaksi henkilöä, jotka toimivat myös julkisina kaupanvahvistajina. Tässä herääkin kysymys siitä, onko kaupungin viranhaltija esteellinen toimimaan kaupanvahvistajana kaupungin kiinteistökaupoissa. Kaupanvahvistaja toimii kaupassa todistajana, joten hänen esteellisyyteen sovelletaan mitä oikeudenkäymiskaarissa säädetään todistajien esteellisyydestä (Laki kaupanvahvistajista, 4 §).

Oikeudenkäymiskaaren (4/1734) 17 luvun 43 § säättää todistajan esteellisyydestä:

Milloin lain mukaan oikeustoimi on päätettävä esteettömän todistajain läsnä ollessa tai esteettömän todistajan on toimituksessa oltava läsnä, olkoon, mikäli erikseen ei ole toisin säädetty, sellaiseksi todistajaksi esteellinen:

- 1) se, joka 30 §:n mukaan ei saa vanna todistajanvalaa;
- 2) se, joka itse on toimituksessa asianosainen tai jonka oikeutta toimitus koskee tahi joka itse on oikeustoimeen osallinen taikka jonka hyväksi oikeustoimi tehdään;
- 3) se, joka on 20 §:ssä tarkoitettussa suhteessa henkilöön, joka toimituksessa on asianosainen tai jonka oikeutta toimitus koskee tahi joka on oikeustoimeen osallinen tai jonka hyväksi oikeustoimi tehdään; taikka
- 4) se, joka on 20 §:ssä tarkoitettussa suhteessa siihen, jonka tehtäviin toimitus kuuluu, tai notaarin tahi viran tai toimen haltijaan, jota käytetään oikeustoimen tekemisessä. (Oikeudenkäymiskaari 4/1734.)

Kaupungin teknisessä virastossa työskentelevät kaupanvahvistajat pitävät huolen esteettömyydestään siten, etteivät osallistu lainkaan kauppojen valmisteluun mikäli toimivat kaupanvahvistajana. Näin he eivät ole 2. kohdan tarkoittamina osallisina oikeustoimeen. Kaupanvahvistajat eivät myöskään toimi kaupanvahvistajina, mikäli kaupassa on mukana jokin 3. tai 4. kohdan tarkoittamista henkilöistä. (Koponen 2011.)

Kauppoihin kuuluu olennaisena osana ostajan ohjeistaminen. Hallintolain (434/2004) 8 §:n mukaan viranomaisen on toimivaltansa rajoissa annettava asiakkailleen tarpeen mukaan maksutonta hallintoasian hoitamiseen liittyvää neuvontaa. Neuvontaa tapahtuu tietenkin pitkin kaupanvalmistelua, mutta Koponen (2011) kertoo, että itse kauppatilanteessa ostajaa neuvotaan lainhuudon hakemisessa sekä varainsiirtoveron maksamisessa. Ostajan neuvominen on myös hyvää asiakaspalvelua, mikä on edellytys asiakkaiden kanssa toimiessa.

Kauppakirjojen allekirjoittamisen jälkeen ostajalle luovutetaan kauppakirja sekä tonttia koskevat lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. Lisäksi annetaan lainhuutihakemus, tilinsiirtolomake varainsiirtoveron maksamista varten sekä alkuperäinen kaupungingeodeetin tekemä päätös lainvoimaisuustodistukseen. Lainvoimaisuustodistus kirjataan ennen kauppatilaisuutta päätöksen loppuun. Siitä selviää, ettei päätöksestä ole määräajassa tehty oikaisuvaatimusta tai ettei tekninen lautakunta ole ottanut sitä käsiteltäväkseen. (Koponen 2011.)

Koposen (2011) mukaan samassa yhteydessä ostajalle kerrotaan, kuinka paljon varainsiirtovero on ja missä se tulee maksaa. Varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppasummasta ja sen voi maksaa tilinsiirtolomakkeella omassa pankissaan. Ostajaa tulee neuvoa ottamaan maksusta kuitti, sillä se on laitettava lainhuutohakemuksen liitteeksi. Varainsiirtoveron maksaminen tarkistetaan lainhuudon hakemisen yhteydessä. Kuitenkin lisäksi lainhuudon hakemiseen tarvitaan alkuperäinen allekirjoitettu kauppakirja, sekä kaupungingeodeetin tekemä lainvoimainen päätös. Kauppakirjoja tehdään ja allekirjoitetaan kolme kappaletta; yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

3.8 Luovutusilmoitus ja lainhuuto

Uusi kaupanvahvistajalaki ja – asetus tuli voimaan vuoden 2010 alusta. Tämän uuden lain myötä kaupanvahvistajien asiat ja kaupanvahvistajarekisterin ylläpito siirtyivät Maanmittauslaitoksen tehtäväksi. Kaupanvahvistajat ovat voineet toukokuusta 2010 lähtien täyttää kiinteistönluovutusilmoituksen internetin sähköisessä asiointipalvelussa. (Maanmittauslaitos 2010c.) Kiinteistön luovutuksesta on ilmoitettava kahden vuorokauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009, 5 §).

Kaupanvahvistaja-asetuksen 5 §:n mukaan kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta kahden vuorokauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta sähköisellä kiinteistönluovutusilmoituksella. Kopsen (2011) mukaan tämän aikarajan asettaminen on parantanut ostajan oikeusturvaa, sillä tieto kiinteistön uudesta omistajasta menee sähköisellä kiinteistönluovutusilmoituksella pari päivää nopeammin maanmittaustoimistolle, kuin mitä postitse lähetetyllä ilmoituksella. Lisäksi kaupanvahvistajat saavat sähköpostiinsa vahvistuksen siitä, että oma ilmoitus on mennyt perille.

Kopsen (2011) mielestä ostajalle tuo oikeusturvaa ensinnäkin se, että ostaja tontin ostettuaan hakee siihen lainhuudon mahdollisimman pian. Tärkeää hänen mielestään on myös se, että vanhat rasitteet tulee tutkia hyvin ja tarvittaessa lakkauttaa ennekuin tonttia aletaan lohkoa. Myös tontin rajojen tulee olla tarkasti merkittynä maastoon ennen hakuajan alkamista, ettei niitä tarvitse jälkikäteen ruveta selvittämään.

Kaupanvahvistajalain 6 §:n mukaan kiinteistönluovutusilmoitus on tehtävä sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Lain 5 §:n mukaan kaupanvahvistajan on lisäksi pidettävä päiväkirjaa kaikista vahvistetuista luovutuksista. Vahvistamastaan luovutuksesta kaupanvahvistajan on liitettävä päiväkirjaan luovutuskirjan tallekappale ja sen liitteet, sekä kaupanvahvistajan ilmoitus. Päiväkirja on julkinen ja siitä on annettava pyynnöstä tietoja ja asiakirjojen jäljennöksiä. Henkilötunnuksia ei saa kuitenkaan tarpeettomasti luovuttaa.

Maakaaren 11 luvun 1 §:n mukaan jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön saannolleen lainhuudon. Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä. Maakaaren 12 luvun 1 §:n mukaan lainhuutohakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä (esimerkiksi kauppakirja) taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä.

Lainhuutoon liittyy merkittäviä oikeusvaikutuksia. Kiinteistön uusi omistaja merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin, jolloin kiinteistön omistajanvaihdos tulee kaikkien tietoon. Tällöin esimerkiksi kiinteistön aikaisempi omistaja ei voi tehdä kiinteistöön liittyviä oikeustoimia. (Maanmittauslaitos 2010d.) Tekeillä lainhuudon mahdollisimman nopeasti, ostaja turvaa parhaiten oman oikeutensa tonttia kohden (Koponen 2011).

Lainhuuto antaa julkista luotettavuutta. Tämän ansiosta rekisterimerkintään luotanut ja vilpittömässä mielessä ollut kolmas saa oikeudelleen suojaa, mikäli lainhuuto myöhemmin osoittautuu virheelliseksi. Oikeudestaan luopumaan joutuva niin sanottu oikea omistaja saa puolestaan korvauksen valtion varoista. (Maanmittauslaitos 2010e.)

3.9 Kiinteistökauppojen tulevaisuus

Syksyllä 2011 Joensuun kaupungin teknisessä virastossa otetaan käyttöön sähköinen omakotitonttien varausjärjestelmä. Vuoden 2012 rakentamista varten hakuun tulevien tonttien haku on kaksivaiheinen. Ensimmäinen haku tapahtuu perinteisesti edellisten vuosien malliin paperisilla hakemuksilla.. Tonttihaun toinen vaihe toimii jo sähköisesti. (Viljakainen 2011.)

Vuoden 2010 syksyn hakemuskierröksellä tuli 182 hakemusta, joiden perusteella jaettiin 102 omakotitonttia. Hakijoiden suuren määrän vuoksi omakotitonttien hakeminen arvontoineen vaatii runsaasti työtä. Suuren työmäärän takia tietotekniikka on haluttu hyödyntää enemmän. (Viljakainen 2011.)

Tontin hakeminen tapahtuu kirjautumalla järjestelmään. Hakija tunnistautuu järjestelmässä sähköpostin välityksellä ja kirjaa samalla kaikki ne tiedot, jotka ovat haun kannalta olennaisia. Järjestelmä tarkistaa hakijan ja tämän perheen tiedot väestötietorekisteristä. Tämän jälkeen hakija valitsee listatuista tonteista haluamansa. Tarkoituksena on, että hakija valitsisi noin kymmenen mieleistä tonttia, joista järjestelmä arpoo hänelle mahdollisesti jonkin. (Viljakainen 2011.)

Viljakainen (2011) pitää ongelmana sitä, kuinka ulkomaalaisten hakijoiden henkilöllisyys ja perheen koko tarkistetaan, sillä ulkomaalaisten väestötietoihin on vaikea päästä käsiksi. Ongelmia tuo myös kiireellinen aikataulu uuteen järjestelmään siirtymisessä, sillä se tapahtuu samaan aikaan käynnissä olevan perinteisen tontin haun ohella.

Toinen lähivuosina käyttöön otettava muutos on sähköinen kiinteistönvaihdanta. Nyky-yhteiskunta painostaa siihen, että siirryttäisiin ainakin rinnakkaisjärjestelmänä sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään. Sähköisessä järjestelmässä ei käytettäisi lainkaan julkista kaupanvahvistajaa, vaan kaupanvahvistajan tuomat edut korvattaisiin sähköisen järjestelmän sisään rakennetulla tietoturvajärjestelmällä. Tähän uudistukseen liittyisi myös muun muassa lainhuudon käsitteleminen yksinomaan sähköisessä muodossa. Lisäksi alettaisiin käyttää sähköistä kauppakirjaa perinteisen asiakirjan sijaan. (Kartio ym. 2010, 99.)

4. päivänä helmikuuta 2011 voimaan astunut laki maakaaren muuttamisesta (96/2011) säätelee sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttämistä. Lain 2 luvun 1 §:n mukaan kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti. Hallituksen esityksessä (146/2010, 27) kerrotaan, että ollakseen mielekästä kiinteistönkaupan tekeminen sähköisesti tulisi olla asianosaiselle vaivattomampi ja joustavampi tapa kuin perinteinen menettely. Esityksessä ehdotetaankin, että sähköisessä kaupanteossa tul-taisiin luopumaan osapuolten samanaikaisen läsnäolon ja kaupanvahvistuksen vaatimuksista. Tämän edellytyksenä on se, että osapuolten henkilöllisyys ja kaupantekohetki voidaan luotettavasti varmistaa muilla keinoin. Samoin kauppakirjan vähimmäisehtojen merkitseminen ja kauppakirjan tietojen säilyminen täytyy voida varmistaa.

Kauppaa ei voida kuitenkaan tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, jos kauppakirjan luonnos ei täytä maakaaren vaatimuksia (Laki maakaaren muuttamisesta, 9 a:7 §). Laissa maakaaren muuttamisesta kerrotaan, että lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä (9 a:12 §).

4 Tulokset

Opinnäytetyöni tarkoituksena on tutkia kuinka ostajan oikeusturva toteutuu Joensuun kaupungin omakotitonttikaupoissa ja lisäksi tarkoituksena oli tehdä Joensuun kaupungin tekniselle virastolle ohje tonttikauppojen valmisteluun. Ohjeen tekemistä varten minun tuli ensin selvittää Joensuun kaupungin menettely tonttikaupoissa. Tässä suurena apuna oli oma kokemukseni, vaikka haastatteluita tekemällä nämä menetelmät selvitinkin.

Kiinteistönkauppaan liittyy useita vaiheita aina päätöksen teosta itse kauppaan ja kaupanvahvistamiseen. Nämä tärkeimmät kiinteistönkauppaan liittyvät vaiheet on tarkoin laissa säännelty. Vertasin Joensuun kaupungin menettelyä lakiin ja tulin siihen tulokseen, että toiminta kaupungin kiinteistönkaupoissa on lain mukaista. Tästä esimerkkinä voisin mainita asianosaisen oikaisuvaatimusoikeuden, maakaaren mukaisen kauppakirjan sekä kaupanvahvistamisen. Kyseisissä asioissa Joensuun kaupunki menettelee täysin lain mukaisesti. Kaupungeingeodeetin tekemiin päätöksiin liitetään oikaisuvaatimusohjeet, että asianosainen voisi tarvittaessa hakea muutosta päätökseen. Joensuun kaupungin tonttien kauppakirjat on tehty maakaaren mukaisesti, sillä niissä on aina mainittu luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta. Myös kaupanvahvistus tehdään lain määräämällä tavalla.

Ostajan oikeusturvan toteutumista tutkin sen perusteella, mitä lainopilliset aineistot siitä kertovat. Kuntien tonttikauppojen valmistelu ja tekeminen on hallintomenettelyä, joten ostajan oikeusturvaan pätee samat asiat kuin hallinnossa asioivan

oikeusturvaan. Yksi tärkeimmistä ostajan oikeusturvaan vaikuttavista asioista on oikeus tehdä oikaisuvaatimus, sekä maakaaren mukainen kiinteistönkauppa. Kuten jo aiemmin mainitsin, Joensuun kaupungin tonttikaupat hoidetaan lain mukaisesti ja sen vuoksi myös ostajan oikeusturva toteutuu hyvin.

5 Pohdinta

Käyttötarkoitukseensa nähden tekemäni tonttikauppaohje on juuri sopiva, sillä asiaan vasta itsekin perehtyneenä osaan kuvailla prosessin siten, että alalla aloittavat uudet työntekijät sen ymmärtävät. Kokeneemmat työntekijät voivat kuvailla prosessin hyvin pelkistetysti ja vaikeita termejä käyttäen, sillä heille asiat voivat olla jo itsestäänselvyys, vaikka uusille työntekijöille ne eivät olisikaan.

Tekemääni ohjetta Joensuun kaupungin tekninen virasto voi käyttää opastaessaan uusia työntekijöitään omatonttikauppojen valmisteluun. Teknisessä virastossa tehdään kuitenkin paljon muunkinlaisia kauppoja, kuten vuokratonttien sekä tilojen ja määräalojen kauppoja. Näissä kaupoissa menettely on osittain erilainen kuin omakotitonttikaupoissa, joten niihinkin olisi hyvä saada kirjallinen ohje. Lopulta nämä kaikki ohjeet voisi yhdistää yhdeksi vihkoksi, joka olisi kaikkien teknisen viraston työntekijöiden saatavilla.

Tulevaisuudessa tonttikauppojen valmistelussa käytettävät ohjelmat tulevat luultavasti muuttumaan ja sähköinen kiinteistönvaihdanta tuo prosessiin myös muutoksia. Myös menettely itsekin voi muuttua, mikäli joku tonttikauppoja valmisteleva henkilö keksii paremman, helpomman tai nopeamman tavan toimia. Tekemäni ohjeen sähköiseen versioon nämä muutokset on helppo tehdä, joten ohje pysyy ajan tasalla muutoksista huolimatta.

Opinnäytetyöprosessi lähti liikkeelle aiheen valinnasta. Aluksi ajattelin tekeväni ohjeistuksen kiinteistönkaupoista. Tuollaisenaan aihe olisi kuitenkin ollut liian laaja, sillä kiinteistö käsittää tonttien lisäksi muun muassa tilat ja määräalat. Lo-

pulta aihe saatiin rajattua ostajan oikeusturvan toteutumisen tutkimiseen ja päätimme, että teen työhöni produktina ohjeen omakotitonttikauppojen valmisteluun.

Seuraavaksi etsin työlleni lähteitä. Kiinteistönkauppaa ja hallinnossa asioivan oikeusturvaa käsitteleviä kirjoja on paljon, joten lähteiden etsiminen sujui nopeasti. Myös useat lait sääntelevät oikeusturvaa ja kiinteistönkauppaa. Kirjallisten lähteiden pohjalta kirjoitin opinnäytetyöni teoriaosuuden. Tämän jälkeen tein tarvittavat haastattelut ja sisällytin ne kirjoittamaani raporttiin.

Opinnäytetyö oli sopivan haasteellinen. Oma kokemukseni tonttikauppojen valmistelusta helpotti suuresti, sillä tutusta ja kiinnostavasta aiheesta oli helppo lähteä kirjoittamaan. Haastavuutta toi erottaa, mikä on oikeusturvaa ja mikä ei. Hallintoasioiden hoitaminen viranomaisessa on laissa säänneltyä, joten pidin lähtökohtana sitä, että tällainen hallintoasian hoitamiseen liittyvä vapaaehtoinen toiminta liittyy hallintolakiin ja sitä kautta se myös turvaa hallinnossa asioivan oikeusturvaa.

Lähteet

- Airaksinen, T. & Vilkka, H. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.
- Aluehallintovirasto. 2009. Hallintokantelu.
<http://www.laanhallitus.fi/lh/ita/home.nsf/pages/300BBE20976D9C43C2256DC600479335?Opendocument>. 22.8.2011.
- Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 2300/4/05.
- Eduskunnan oikeusasiamies. 2011a. Kantelu oikeusasiamiehelle.
<http://www.oikeusasiamies.fi/Resource.phx/ea/kantelu/index.htx>.
 22.8.2011.
- Hallberg, P. Hannus, A. & Niemi, A.E. 2009. Kuntalaki. Helsinki: WSOYpro.
 Hallintolaki 434/2003.
- Hallituksen esitys 146/2010 eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.
- Hirsijärvi, S. Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi
- Jalkanen, M. 2011. ”Lapsilisä” jää ehkä historiaan. Karjalainen 4.8.2011, 6.
- Joensuun kaupunki. 2009. Joensuun kaupungin maapoliittinen ohjelma 2010.
- Joensuun kaupunki. Oikaisuvaatimusohjeet.
- Joensuun kaupunki. Yksihenkilöisen viranomaisen päätöspöytäkirja.
- Joensuun kaupungin tekninen lautakunta 16.8.2011.
<http://kuntatoimisto.jns.fi:8080/>. 16.8.2011.
- Joensuun kaupungin tekninen lautakunta 4.1.2011.
<http://kuntatoimisto.jns.fi:8080/>. 10.8.2011.
- Joensuun kaupungin tekninen lautakunta 8.6.2010.
<http://kuntatoimisto.jns.fi:8080/>. 10.8.2011.
- Joensuun kaupungin tekninen lautakunta 25.5.2010.
<http://kuntatoimisto.jns.fi:8080/>. 10.8.2011.
- Joensuun kaupungin teknisen toimen johtosääntö. 2010.
<http://www.jns.fi/dman/Document.phx?documentId=he04111160122831&cmd=download>. 12.7.2011.
- Joensuun kaupunginvaltuusto 16.2.2009. 2009. <http://kuntatoimisto.jns.fi:8080/>.
 19.8.2011.
- Jokela, M. Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Helsinki: Talentum.
- Kansaneläkelaitos. 2010. Kantelu oikeusasiamiehelle tai oikeuskanslerille.
<http://www.kela.fi/in/internet/suomi.nsf/NET/150609124736MF?OpenDocument>. 22.8.2011.
- Kartio, L. Koulu, R. Lindfors, H. & Tepora, J. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
 Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995.
- Koponen, T. 2011. Tontti-insinööri. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Haastattelu 3.8.2011.
- Kulla, H. 2008. Hallintomenettelyn perusteet. Helsinki: Talentum.
 Kuntalaki 365/1995.
- Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 389/88.
- Laki kaupanvahvistajista 573/2009.
- Laki maakaaren muuttamisesta 96/2011.
- Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 228/1929.

- Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999.
- Lehikoinen, L. 2011a. Tekninen sihteeri. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Kysely 11.8.2011.
- Lehikoinen, L. 2011b. Tekninen sihteeri. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Kysely sähköpostitse 13.5.2011.
- Maakaari 540/1995.
- Maanmittauslaitos. 2010a. Lainhuuto.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>. 9.8.2011.
- Maanmittauslaitos. 2010b. Mitä lohkominen on ja mihin sitä tarvitaan?
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/lohkominen>. 8.8.2011.
- Maanmittauslaitos. 2010c. Kiinteistönluovutusilmoitus siirtyi verkkoon.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/kaupanvahvistajan-ohjeet-lomakkeet>. 9.8.2011.
- Maanmittauslaitos. 2010d. Lainhuuto.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>. 9.8.2011.
- Maanmittauslaitos. 2010e. Lainhuudolla on ns. julkinen luotettavuus.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5371>. 9.8.2011.
- Mäenpää, O. 2010. Hallinto ja oikeus. Helsinki: Helsingin yliopisto.
- Mäenpää, O. 2002. Hyvän hallinnon perusteet. Helsinki: Helsingin yliopisto.
- Oikeudenkäymiskaari 4/1734.
- Oikeusministeriö. 2007. Oikeus saada tietoja viranomaisten toiminnasta.
<http://www.om.fi/text/Etusivu/Julkaisut/Esitteet/Julkisuuslakiesite>. 17.8.2011.
- Osakeyhtiölaki 624/2006.
- Prokuralaki 130/1979.
- Remes-Ylönen, S. 2011. Vain perheellisille. Sanomalehti Karjalainen 6.7.2011.
- Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.
- Suomen kuntaliitto. 2011. Muutoksenhaku: Kunnallisvalitus.
<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/laki/hallintojuridiikka/muutoksenhaku/kunnallisvalitus/Sivut/default.aspx>. 25.8.2011.
- Suomen perustuslaki 731/1999.
- Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009.
- Varainsiirtoverolaki 931/1996.
- Viljakainen, M. 2011. Kiinteistösihteeri. Joensuun kaupungin tekninen virasto. Suullinen haastattelu 26.8.2011

JOENSUUN KAUPUNKI

Yksihenkilöisen viranomaisen päätöspöytäkirja

Tekninen virasto

Kaupungeingeodeetti

x.x.2011 § 150

Dno TEVI: xxxx /2010

Hakija/asianosainen

xxxxxx

xxxxxx

80100 Joensuu

Asia ja sen selvitys

Tontin x Marjalan (22) kaupunginosan korttelissa 2211x vuokraaminen

Päätös

Joensuun kaupunki vuokraa X:lle osoitteessa x sijaitsevan 1166 m²:n suuruisen tontin numero x Joensuun kaupungin Marjalan (22) kaupunginosan korttelissa 2211x, (kiinteistötunnus 167-22-11x-x) seuraavin ja muutoin voimassa olevin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin:

- Vuokra-aika on 16.5.2011 - 31.12.2060.

- Vuotuinen vuokramaksu, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 1751, on 31.12.2011 saakka xxxx euroa. Vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin.

- Vuokralainen on tutustunut vuokra-alueesta laadittuun esirakentamissuunnitelmaan ja sitoutuu maksamaan 31.8.2011 mennessä vuokra-alueen esirakentamiskustannuksena seitsemäntuhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentäviisi (7.995) euroa. Hinta sisältää arvonlisäveron.

- Rakennusvalvonta tulee vaatimaan rakennushankkeen lupakäsittelyn yhteydessä esirakentamistoimenpiteistä huolimatta rakennuspaikalle tehtyä pohjatutkimusta, koska yleispiirteisissä pohjatutkimuksissa on havaittu alueella epäily liuskeisista turvekerroksista.

- Tontilla voi aloittaa rakennustyöt 1.7.2011 alkaen, eli sen jälkeen kun Majakadun kunnallistekniset rakennustyöt on saatu valmiiksi.

- Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuukauden kuluessa päätöksen laillisuudesta tai muutoin tämä päätös raukeaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuusto 16.2.2009 § 46

Toimivallan perusteet	Joensuun kaupungin teknisen toimen johtosääntö 6 § 1 mom. 5 kohta ja 2. mom., teknisen lautakunnan päätökset 8.6.2010 § 237 ja 4.1.2011 § 8
Nähtävänäpito	Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi teknisen viraston kansliassa ennakolta ilmoitettuna aikana 18.4.2011.
Allekirjoitus	Kaupungingeodeetti
Tiedoksianto	Päätöksen olen tänään antanut tiedoksi X:lle sekä tekniselle lautakunnalle. 15.4.2011 Kiinteistösihteeri Lisätietoja päätöksestä puh.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä	JOENSUUN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO Kaupungeodeetti												
Päätöspäivä ja §	15.4.2011 § 150												
Oikaisuvaatimusoikeus	Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.												
Oikaisuvaatimusviranomainen	Joensuun kaupungin tekninen lautakunta Käyntiosoite: Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU Postiosoite: PL 148, 80101 JOENSUU Telefaksi: (013) 267 3525 Sähköposti: tekninen.virasto@jns.fi												
Oikaisuvaatimusaikansa alkaminen	Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asiaosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.												
Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 18.4.2011												
Tiedoksianto asianosaiselle	<table border="1"> <tr> <td>x</td> <td>Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §) Asianosainen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annettu postin kuljetettavaksi, x.x.2011 /</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm ja tiedoksiantajan allekirjoitus</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Asianosainen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vastaanottajan allekirjoitus</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Muulla tavoin, miten</td> </tr> </table>	x	Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §) Asianosainen		Annettu postin kuljetettavaksi, x.x.2011 /		Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm ja tiedoksiantajan allekirjoitus		Asianosainen		Vastaanottajan allekirjoitus		Muulla tavoin, miten
x	Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §) Asianosainen												
	Annettu postin kuljetettavaksi, x.x.2011 /												
	Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm ja tiedoksiantajan allekirjoitus												
	Asianosainen												
	Vastaanottajan allekirjoitus												
	Muulla tavoin, miten												

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Joensuun kaupungin tekniselle lautakunnalle, on ilmoitettava

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuskirjelmä on oikaisuvaatimuksen tekijän, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä allekirjoitettava. Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuskirjelmän laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös telefaksina tai sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimus on toimitettu telefaksina tai sähköpostilla, alkuperäinen oikaisuvaatimus on toimitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Haastattelurunko

Omakotitonttien valmistelu hakua varten

Tonttien hakumenettely

- myynti- ja vuokrausperusteet
- varausmenettely
- tonttien esittely
- esirakentaminen
- rakennusjärjestys

Myyntipäätös

- sisältö
- rasitukset, rasitteet, lainhuuto
- päätöksen ja toimivallan perustelut
- oikaisuvaatimusohjeet

Kauppakirja

- sisältö
- lohkominen
- maksut

Kiinteistönkauppa

- ostajan ohjeistaminen
- kaupanvahvistaminen

Kauppojen tulevaisuus

- sähköinen tontinhakumenettely

