

6.9.2007

Dnro 3205/4/05

**Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Petri Jääskeläinen**

**Esittelijä: Vanhempi oikeusasiamiehensihteeri Ulla-Maija Lindström**

## **KUNTALAISUUS OMAKOTITONTTIEN MYYNNIN PERUSTEENA**

Arvostelite kantelukirjoituksessanne Porvoon kaupungin kaavoitus- ja rakennuslautakunnan menettelyä sen päättäessä omakotitonttien saajien valintaperusteista, joiden mukaan myös porvoollisuus oli vaikuttamassa omakotitonttien saajien valintaan. Mielestänne hakuperusteena oli otettava huomioon vain tasavertainen kohtelu kaikkien väestöryhmien kanssa. Paras vaihtoehto oli käsityksenne mukaan arvonta. Näissä tonttivalinnoissa tuli kirjoituksenne mukaan noudattaa samaa linjaa kuin Helsingin kaupungin vuokra-asukasvalinnoissa.

Totean kirjoituksenne johdosta seuraavan.

Kuntalain 2 §:n 1 momentin mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa ja sille laissa säädetyt tehtävät. Kunnille ei saa antaa uusia tehtäviä tai velvollisuuksia taikka ottaa pois tehtäviä tai oikeuksia muuten kuin säätämällä siitä lailla.

Kuntalain 4 §:n mukaan kunnan jäsen on 1) henkilö, jonka kotikuntalaisa (201/1994) tarkoitettu kotikunta kunta on (kunnan asukas), yhteisö ja laitos, joka kotipaikka on kunnassa sekä 3) se, joka omistaa tai hallitsee omaisuutta kunnassa.

Kunta on alueyhteisö, joka toimii lähinnä omalla alueellaan ja jonka toiminta kohdistuu lähinnä oman kunnan asukkaisiin. Vaikka kunnan toimenpiteet voivat hyödyttää vain osaa kunnan asukkaista, kunnan jäseniä ei saa perusteettomasti asettaa keskenään erilaiseen asemaan. Kuntalaisia tulee kohdella tasapuolisesti.

Kunnan harjoittama rakennustonttien myynti ei ole sellaisenaan julkisen vallan käyttöä. Tonttikaupat ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia. Kunnan omistamien tonttien myynti on sen vapaaehtoinen tehtävä, jonka se voi ottaa itsehallintonsa nojalla hoidettavakseen. Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa omia asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Näin menetellessään kunta lähtökohtaisesti pyrkii kuntalain 1 §:n 3 momentin mukaisesti edistämään omien asukkaidensa hyvinvointia ja tukemaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää asumisen omatoimista järjestämistä.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan perusteista säädettiin aiemmin aravarajoituslain 4 §:ssä ja valtioneuvoston asetuksessa vuokra-

asuntojen asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista. Olen 20.12.2004 ja 22.6.2005 antamissani päätöksissä todennut, että kunnan noudattama käytäntö, jossa kunnan jäsenyydestä oli etua asukasvalinnassa, ei ollut laillinen, koska kuntalaisuutta ei ollut mainittu asukasvalintanormistossa. Aravalakia ja viittä muuta siihen liittyvää lakia muutettiin 1.9.2006 voimaan tulleilla laeilla. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan perusteita koskevat säännökset nostettiin lain tasolle perustuslaissa edellytetyllä tavalla. Asukasvalinnan perusteita muutettiin myös siten, että vuokra-asunnot omistavan kunnan jäsenyys voidaan ottaa huomioon asukasvalinnassa silloin, kun hakijoita on useita ja he ovat varsinaisten asukasvalintaperusteiden eli asunnon tarpeen, varallisuuden ja tulojen kannalta samanveroisessa asemassa.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on kysymys asukasvalintanormistossa säädettyjen perusteiden soveltamisesta. Sen sijaan kunnan pientalotonttien myynti on yksityisoikeudellinen sopimus ja kunnan vapaaehtoinen tehtävä, jonka se voi itsehallintonsa nojalla ottaa hoidettavakseen. Tonttien myyntiehtoja ei ole säännelty lakiin perustuvalla normistolla, päinvastoin kuin aravavuokra-asuntojen asukasvalintaa. Tämän vuoksi kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tonttien myyntipäätöksiä tehtäessä kunnan tulee kuitenkin ottaa huomioon kunnallisen päätösvallan rajoitukset, jotka johtuvat kunnan tehtävästä ja yleisestä toimialasta sekä julkiselle vallalle perustuslaissa asetetuista velvoitteista.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan (PeVL 14/2006) ottanut kantaa edellä viitattuun lain muutokseen, jonka mukaan valtion tuella rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on mahdollisuus ottaa huomioon vuokra-asunnot omistavan kunnan jäsenyys. Valiokunnan mukaan sääntely merkitsee asunnon hakijoiden asettamista eri asemaan heidän asuinpaikkansa perusteella, minkä vuoksi sitä on arvioitava perustuslain 6 §:n 2 momentissa säädetyn syrjintäkiellon näkökulmasta ja perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle säädetyn asumisoikeuden edistämistehtävän kannalta.

Perustuslakivaliokunnan totesi, että kunnallisen itsehallinnon näkökulmasta on selvää, että kunnan asukkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen kuuluu kunnan harjoittaman asuntopolitiikan peruslähtökohtiin. Näin toimiessaan kunta pyrkii kuntalain 1 §:n 3 momentin mukaisesti edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kehittämään kunnan jäsenten asumisolaja asunto-olojen kehittämislain 5 §:ssä säädettyllä tavalla. Valiokunnan mukaan ehdotetuille säännöksille kunnan jäsenen etusijasta on perustuslain 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu ja viime kädessä perustuslain 121 §:ssä vahvistettuun kunnalliseen itsehallintoon palautuva hyväksyttävä syy.

Yllä todetun perusteella Porvoon kaupungin kaavoitus- ja rakennuslautakunta on voinut asettaa porvooolaisuuden erääksi omakotitonttien saajien valintaperusteeksi. Asiassa ei siten ole ilmennyt virheellistä tai lainvastaista menettelyä. Tämän vuoksi kirjoituksenne ei ole johtanut enempiin toimenpiteisiin puoleltani.